

Univerzita T. Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky – Vyšší odborná škola ekonomická, Zlín

určují

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

v akademickém roce 2004/2005

Student:	Popelková Petra
Obor:	Finanční řízení podniku

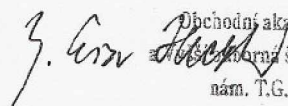
Vedoucí oboru Vám dle platných ustanovení zadává následující bakalářskou práci:

Název bakalářské práce:	Problematika efektivního stanovení majetkových daní z pohledu poplatníka
Pokyny pro vypracování:	1. Prostudujte uvedenou literaturu se vztahem ke zvolenému tématu. 2. Proveďte literární průzkum a analýzu teoretických a metodologických východisek řešení zadaného úkolu. 3. Využitím odborné literatury posuďte analýzu problémů v organizaci. 4. Navrhněte optimální variantu stanovení majetkové daně pro poplatníka.
Seznam odborných zdrojů:	BRADÁČ, A., FIALA, J. <i>Nemovitosti – oceňování a právní vztahy</i> . 1.vydání: Linde Praha a.s., 1996. 492 s. ISBN 80-7201-017-4 KUBA, B., OLIVOVÁ, K. <i>Katastr nemovitostí po novele</i> . 4. vydání: Linde Praha, a.s., 1996. 287 s. ISBN 80-7201-043-3 MÁCHA, P. <i>Dědění, darování a převádění nemovitostí v praxi</i> . 1. vydání: Newsletter Praha, 1999. 302 s. ISBN 80-85985-41-1 MIKEŠ, J., MUZIKÁŘ, L. <i>Dědické právo</i> . 1. vydání: Linde Praha, a.s., 2003. 333 s. ISBN 80-7201-422-6
Datum zadání:	8. 2. 2005
Termín odevzdání:	3. 5. 2005

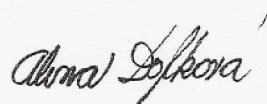
Vedoucí práce: Ing. Pavlína Odstrčilová

Oponent: JUDr. Milan Bárta

Vedoucí oboru:


Obchodní akademie Tomáše Bati
a vyšší odborná škola ekonomická, Zlín
nám. T.G. Masaryka 3669

Ředitelka:



Ve Zlíně dne: 1. března 2005

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Bakalářský studijní program Ekonomika a management
studijní obor: Finanční řízení podniku
realizovaný na Vyšší odborné škole ekonomické, Zlín

EFEKTIVNÍ ZHODNOCENÍ MAJETKOVÉ DANĚ Z POHLEDU
POPLATNÍKA

Bakalářská práce

Vypracovala: Petra Popelková
Vedoucí bakalářské práce: Ing. Pavlína Odstrčilová

Zlín 2005

Anotace

Pro bakalářskou práci jsem si vybrala téma „Efektivní zhodnocení majetkové daně z pohledu poplatníka“, kde jsem se zaměřila především na daň dědickou a darovací.

Většina z nás řeší nebo bude jednou řešit jednu z těchto daní, především v souvislosti s otázkou bydlení. V takovéto situaci se každý snaží předem promyslet, co bude nejlepší, zda je lepší majetek darovat nebo dědit. Poměrně velmi časté jsou převody a přechody majetku mezi příbuznými. V této souvislosti se nezdálo objevuje problém daňové výhodnosti takového převodu, čili otázka, zda je z hlediska daňového výhodnější darování, či dědictví. A právě na tuto otázku se snažím odpovědět v závěru mé bakalářské práce.

Děkuji své vedoucí paní Ing. Pavlíně Odstrčilové za odborné vedení a odborný výklad při zpracování mé bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat paní Věře Hříbové za poskytnutí materiálů a informací k tomuto tématu.

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci „Efektivní zhodnocení majetkové daně z pohledu poplatníka“ vypracovala samostatně pod vedením Ing. Pavlíny Odstrčilové.
K práci jsem použila literatury a pramenů, uvedených v seznamu.

Ve Strání dne 24. dubna 2005

Popelková Petra

OBSAH

ÚVOD.....	8
TEORETICKÁ ČÁST	10
1 Daňová soustava	10
1.1 Daň z příjmů	11
1.2 Daň z přidané hodnoty	12
1.3 Daň spotřební.....	12
1.4 Daň silniční	13
1.5 Daň z nemovitostí.....	13
1.6 Daň dědická.....	19
1.7 Daň darovací	24
1.8 Daň z převodu nemovitostí	27
ANALYTICKÁ ČÁST	30
2 Dědění.....	30
2.1 Dědění ze zákona.....	31
2.2 Dědění ze závěti.....	35
2.3 Výpočet čistého dědického podílu.....	38
2.4 Výpočet daně	39
3 Darování.....	42
3.1 Načítání cen nabytého majetku pro daňové účely.....	42
3.2 Výpočet dílčí daně.....	44
3.3 Dary a účetnictví.....	45
3.4 Vazba darů na daň z příjmů	46
3.5 Vazba daru na daň z přidané hodnoty	47
4 Převádění nemovitostí	48
4.1 Nemovitosti a vazba na daň z příjmů	48
4.2 Nemovitosti a DPH.....	50
5 Věcné břemeno	51
5.1 Věcná břemena a daň z příjmů	52
5.2 Daň darovací a daň z převodu nemovitostí.....	53
5.3 Ocenění věcného břemene	54
ZÁVĚR.....	55
RESUMÉ.....	58

Úvod

Pro bakalářskou práci jsem si vybrala téma „Efektivní zhodnocení majetkové daně z pohledu poplatníka“. V naší daňové soustavě jsou vedle daní důchodového typu, tj. daně z příjmů, také daně majetkové - tj. daň silniční, daň z nemovitostí, daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí. U všech těchto daní došlo v závěru roku 1993 k větším či menším změnám v závislosti na tom, jak se v průběhu roku 1993 objevovaly nedostatky v právních úpravách jednotlivých daní.

V oblasti majetkových daní jsou si velmi blízké daň dědická s daní darovací, neboť v obou případech dochází ke zdaňování bezúplatného nabytí majetku. Na prvním místě je důležité si uvědomit zásadní rozdíl mezi darováním a děděním. Zatímco darování je založeno na projevu vůle a právním úkonu dárce, dědění nenastupuje na základě právního úkonu. Dědit lze pouze v případě smrti zůstavitele.

Myšlenka darovat dětem nebo některým z příbuzných dům, chatu nebo jinou nemovitost, často zkrachuje při zjištění kolik front a jaké procedury člověk musí absolvovat. Nic také není zadarmo. Kdo rychle dává, dvakrát dává. Někdy se později složitě zkoumá kdo a co přijali a jak je možné posoudit např. dar z hlediska daní. Radost z hodnotného daru by mohla zkazit, stejně jako prohloubit smutek ze ztráty blízkého, povinnost odvést daň z majetku nabytého darováním nebo dědictvím.

Většina z nás řeší nebo bude jednou řešit jednu z těchto daní, především v souvislosti s otázkou bydlení. V takovéto situaci se každý snaží předem promyslet, co bude nejlepší, zvážit každý krok, neboť dopady by mohly být daleko horší. Otázka, se kterou se často setkáváme: „Je lepší majetek na potomky převést během života, nebo s ním nehýbat a vše nechat až na dobu po smrti zůstavitele?“. Tuto záležitost vidí většinou jinak ten, komu majetek momentálně patří, a odlišně ten, kdo se těší, že jej v budoucnu bude vlastnit. Někdo se může stát přes noc boháčem, druhý zdědí pár drobných a především spoustu starostí, ale oba musí dostát svým povinnostem vůči finančnímu úřadu.

Ve své práci bych se chtěla zaměřit především na daň darovací, dědickou a z převodu nemovitostí tzv. trojdaň, přiblížit problematiku těchto daní na jednotlivých příkladech a naznačit souvislost s ostatními daněmi. Poměrně velmi časté jsou převody a přechody majetku mezi příbuznými v řadě přímé a tyto převody se většinou dějí bezúplatně. V této souvislosti se nezdálo objevuje problém daňové výhodnosti takového převodu (přechodu), čili otázka, zda je z hlediska daňového výhodnější darování, či dědictví. Co bude i hlavním cílem mé bakalářské práce a na tuto otázku odpovím v závěru práce.

V teoretické části stručně vysvětlím daňovou soustavu a následně jednotlivé její daně, které bych ukončovala popisem trojdaní.

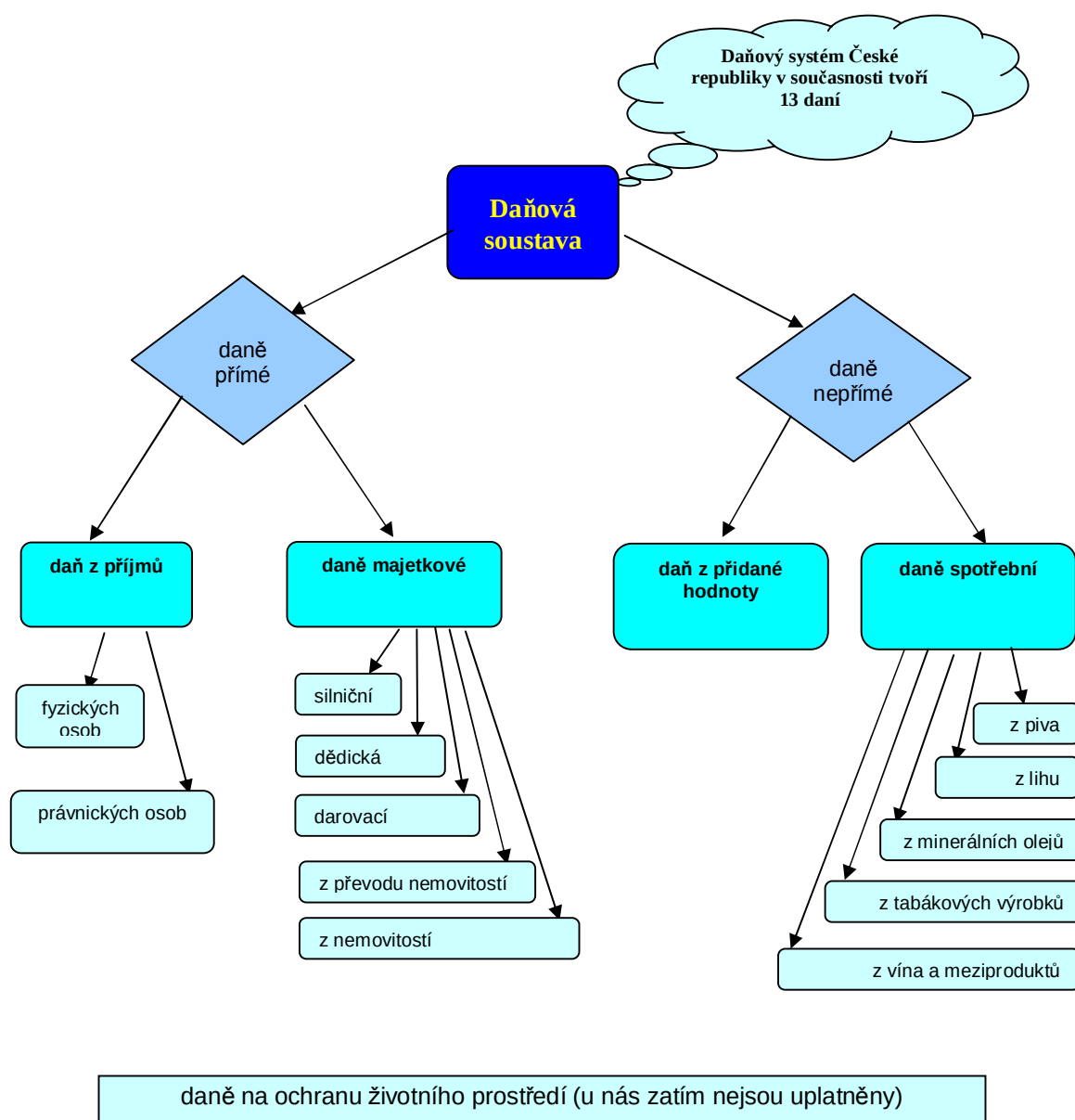
Praktická část je rozdělena na 3 celky. První dva jsou základní a klíčové k vyřešení daného problému. První se zabývá problematikou darování. Kdy rozeberu jednotlivé formy dědění, dědické skupiny a následně dospěji ke stanovení dědické daně.

V druhém oddílu budu rozebírat podobným způsobem darování. V souvislosti s těmito daněmi bývá často spojován i pojem věcné břemeno, se kterým navážu ve třetí části. Závěrem dospěji k zodpovězení právě dané otázky na konkrétním příkladu.

Teoretická část

1 Daňová soustava

K financování celospolečenských potřeb a k zabezpečení orgánů státní správy se vybírají daně. Daně jsou rozhodujícím zdrojem státního rozpočtu. Daňové povinnosti podléhají například peněžní i nepeněžní příjmy, vlastnictví a transakce s majetkem, konečná spotřeba zboží při nákupu spotřebitelem. Povinnost platit daně je stanovena v daňových zákonech, které vytvářejí **daňovou soustavu**.



Ekonomické reformy po roce 1989 si vyžádaly i přestavbu daňové soustavy tak, aby vyhovovala potřebám tržního hospodářství a změnám vlastnických vztahů. V roce 1992 s účinností od 1. 1. 1993 byly přijaty veškeré nové daňové zákony. Tím byla koncipována nová daňová soustava.

Daňová soustava České republiky je postavena na kombinaci daní přímých a nepřímých. Daně přímé jsou daně, které se bezprostředně vztahují na konkrétní fyzickou či právnickou osobu, která je i odvádí do rozpočtu. Daně nepřímé jsou vázány na jednotlivé druhy výrobků a služeb, jsou zahrnuty v jeho ceně. Poplatníkem těchto daní je spotřebitel, ale do rozpočtu je odvádí výrobce, obchodník.

1.1 Daň z příjmů

Daň z příjmů upravuje Zákon č. 586/1992 Sb. a jeho následné novelizace a rozlišuje :

- daň z příjmů fyzických osob,
- daň z příjmů právnických osob.

1.1.1 Daň z příjmů fyzických osob

Daně z příjmů fyzických osob svou konstrukcí patří mezi nejrozsáhlejší a nejsložitější z celé daňové soustavy, protože musí respektovat různorodost příjmů jednotlivců. Tato daň se dotýká téměř všech občanů.

Poplatníky jsou fyzické osoby, které na území ČR mají bydliště nebo se zde obvykle zdržují, mají daňovou povinnost, která se vztahuje jak na příjmy dosažené na území ČR, tak na příjmy plynoucí ze zdrojů ze zahraničí.

Předmětem daně je široká škála příjmů. Zákon o dani z příjmů rozděluje příjmy fyzických osob do pěti skupin:

1. příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky,
2. příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti,
3. příjmy z kapitálového majetku,
4. příjmy z pronájmu,
5. ostatní příjmy.

Od příjmů si lze odečíst výdaje (náklady) vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, které mohou být uplatněny určitým procentem nebo v prokazatelné výši podle dokladů. Zjištěný základ daně se dále upravuje o položky snižující základ daně. Z takto upraveného základu se následně stanoví velikost daně prostřednictvím sazby daně z příjmů fyzických osob (15 % - 32 %).

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok.

1.1.2 Daň z příjmů právnických osob

Poplatníky daně z příjmů právnických osob jsou všechny osoby, které nejsou fyzickými osobami (např. akciová společnost, společnost s ručením omezeným, družstvo). Výjimku tvoří veřejné obchodní společnosti.

Předmětem daně z příjmů právnických osob účtující v soustavě podvojného účetnictví je hospodářský výsledek. Výdaje u právnických osob musí být vždy prokázány. Nelze stanovit výdaje procentním podílem z příjmů.

Sazba daně pro rok 2005 je 26 %.

Zdaňovacím obdobím může být kalendářní rok, hospodářský rok nebo účetní období.

1.2 Daň z přidané hodnoty

Daň z přidané hodnoty upravuje Zákon č. 235/2004 Sb. a jeho následné novelizace.

Plátcí DPH jsou fyzické a právnické osoby, jejichž obrat v podnikání přesáhne za 12 kalendářních měsíců částku 1 000 000 Kč. Do 15 dnů po skončení kalendářního měsíce, ve kterém překročily stanovený limit, jsou povinny podat přihlášku k registraci. Plátcem se stávají od prvního dne třetího měsíce následující po měsíci, ve kterém překročily stanovený obrat. Kromě povinné registrace je možná registrace na vlastní žádost bez ohledu na výši dosaženého obratu.

Předmětem daně je dovoz zboží s místem plnění v tuzemsku, poskytnutí služby, dodání zboží, převod nemovitosti nebo přechod nemovitosti v dražbě za úplatu osobou povinnou k dani, s místem plnění v tuzemsku, pořízení zboží z jiného členského státu Evropské unie za úplatu, uskutečněné v tuzemsku osobou povinnou k dani nebo právnickou osobou, která nebyla založena nebo zřízena za účelem podnikání a nebo pořízení nového dopravního prostředku z jiného členského státu za úplatu osobou, která není osobou povinnou k dani.

Sazba daně v ČR je základní 19 % nebo snížená 5 %.

Zdaňovacím obdobím je kalendářní měsíc nebo čtvrtletí.

1.3 Daň spotřební

Spotřební daní se dle Zákona č. 353/2003 Sb., o spotřebních daních rozumí daň z lihu, z piva, z vína a meziproduktů, z minerálních olejů a daň z tabákových výrobků.

Plátcí daně jsou všechny fyzické i právnické osoby, kterým ze zákona vzniká povinnost daň přiznat a zaplatit. Musí se registrovat u celního úřadu, a to nejpozději do dne vzniku první povinnosti daň přiznat a zaplatit. Osoba, která uplatňuje nárok na vrácení daně, se registruje nejpozději v den prvního uplatnění nároku na vrácení daně. Daňová povinnost plátcí vzniká výrobou nebo dovozem.

Předmětem daně jsou vybrané výrobky na daňovém území Evropského společenství vyrobené nebo dovezené.

Sazbu daně stanovuje pro vybraný výrobek příslušný zákon, výši daně zjistíme vynásobením základu daně s touto sazbou.

Za zdaňovací období se považuje kalendářní měsíc.

1.4 Daň silniční

Silniční daň upravuje Zákon č. 16/1993 Sb. a jeho následné novelizace. Postihuje provoz vymezených vozidel v silniční síti.

Poplatníkem je většinou držitel vozidla zapsaný v technickém průkazu vozidla.

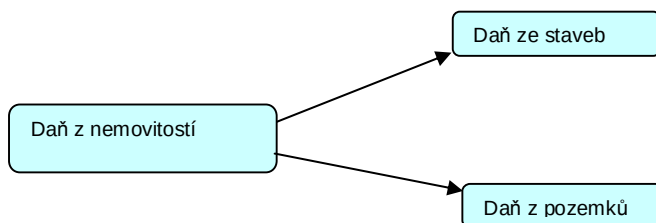
Předmětem daně jsou silniční motorová vozidla a jejich přípojná vozidla registrovaná v České republice nebo v zahraničí, provozovaná na území České republiky a jsou užívána k podnikání.

Základ daně vychází u nákladních vozidel z celkové hmotnosti vozidla a počtu náprav, u osobního automobilu z objemu válců v cm^3 a podle toho se určí i **sazba daně**.

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok.

1.5 Daň z nemovitostí

Daň z nemovitostí upravuje Zákon č. 338/1992 Sb. a jeho následné novelizace. Tvoří ji dvě dílčí daně - daň ze staveb a daň z pozemků. Obě daně mají odlišný způsob zdanění. Povinnost platit tyto daně vzniká na základě vlastnického nebo užívatelského vztahu k majetku a jejich úhrada je vyžadována bez ohledu na příjmy vlastníka.



1.5.1 Daň ze staveb

Poplatníkem daně ze staveb je většinou vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Ve výjimečných případech může daň platit nájemce nebo uživatel stavby. Spoluvlastníci stavby platí daň společně a nerozdílně.

Předmět daně jsou všechny stavby na území ČR, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, nebo které kolaudačnímu rozhodnutí podléhají a užívají se, nebo jsou podle dříve vydaných právních předpisů dokončené, dále byty a nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby.

Poplatníci nemusí platit daň ze staveb, které jsou vyňaty z předmětu daně (např. vodovodní řady, kanalizace, rozvody energie) nebo jsou od daně osvobozeny. Osvobození od daně ze staveb se často váže na splnění podmínek, že daná stavba se nesmí využívat pro podnikatelskou činnost a nesmí být pronajímána. Většinou se využívá časové omezení a navíc poplatník musí tato osvobození uplatnit v daňovém přiznání.

Základem daně ze stavby je zjištěná výměra půdorysu nadzemní části stavby v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. U stavby bez svislé nosné konstrukce se půdorysem rozumí plocha ohraničená průmětem obvodu stavby dotýkající se povrchu přilehlého pozemku ve vodorovné rovině. Do základu daně u ostatních staveb, které tvoří **příslušenství** obytných domů (např. kůlna) se u každé samostatně zkolaudované stavby zahrnuje pouze výměra zastavěné plochy přesahující 16 m².

Základem daně **z bytu** nebo ze samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy v m² k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená koeficientem 1,20.

Základní **sazby daně** jsou rozlišeny podle účelu využití stavby. Mohou se dále upravovat podle počtu nadzemních podlaží. Základní sazba upravená o případná nadzemní podlaží se navíc upravuje koeficientem podle počtu obyvatel obce, kde se stavba nachází:

- u obytných domů 1 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
- u ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy, 1 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
- u staveb pro individuální rekreaci a rodinných domů využívaných pro individuální rekreaci 3 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
- u staveb, které plní doplňkovou funkci ke stavbám pro individuální rekreaci (s výjimkou garáží) 1 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
- u garáží vystavěných odděleně od obytných domů a u samostatných nebytových prostorů užívaných jako garáže (na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu) 4 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
- u ostatních staveb 3 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
- u bytů a ostatních samostatných nebytových prostorů 1 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy.

Základní sazby daně za 1 m² zastavěné plochy stavby se zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, které přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy (netýká se bytů a ostatních nebytových prostorů).

Za první nadzemní podlaží se považuje každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, není-li v projektové dokumentaci stanoveno jinak. Všechna podlaží umístěná nad tímto podlažím včetně účelově určeného podkroví, se považují za další nadzemní podlaží.

Základní sazba daně upravená o případná nadzemní podlaží se pak následně násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel obce z posledního sčítání lidu.

Tabulka č. 1

Koeficient podle velikosti obce	
Velikost obce	Koeficient
Do 300 obyvatel	0,3
301 - 600 obyvatel	0,6
601 - 1 000 obyvatel	1,0
1 001 - 6 000 obyvatel	1,4
6 001 - 10 000 obyvatel	1,6
10 001 - 25 000 obyvatel	2,0
25 001 - 50 000 obyvatel	2,5
nad 50 000 obyvatel a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech	3,5
v Praze	4,5

zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

Konkrétní výši koeficientu se dozvíme na obecním úřadě. Obec může tento koeficient pro jednotlivé části obce vyhláškou zvýšit nebo snížit.

1.5.2 Daň z pozemků

Poplatníkem je většinou vlastník pozemku, ve výjimečných případech nájemce nebo uživatel. Vlastní-li pozemek více osob, jsou tyto osoby povinny platit daň společně a nerozdílně.

Předmětem daně jsou všechny pozemky v ČR vedené v katastru nemovitostí pod druhem pozemku: orná půda, vinice, chmelnice, zahrada, ovocný sad, louka, pastvina, stavební pozemek nebo ostatní plocha. Z lesních pozemků se zdaňují jen lesy, u kterých převládá hospodářská funkce, na kterých se ale nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení se daň neplatí. Vodní plochy se zdaňují jen pokud jde o rybníky, které slouží k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb. Ostatní vodní plochy jsou vyňaty z předmětu daně.

Základ daně je buď hodnotový (v Kč) nebo vyjádřený ve fyzických jednotkách (m^2) v závislosti na typu pozemku. Hodnotové vyjádření se používá u zemědělské půdy. U orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, luk a pastvin je základem daně cena půdy zjištěná vynásobením skutečné výměry pozemku (k 1. lednu zdaňovacího období) v m^2 průměrnou cenou půdy na 1 m^2 stanovenou ve vyhlášce. Tuto cenu si občan může zjistit na obecním úřadě, pod který pozemek spadá, popř. přímo u správce daně. U ostatních druhů pozemků je základem daně skutečná výměra pozemku v m^2 k 1. lednu zdaňovacího období.

Pro různé typy pozemků se uplatňuje různá **daňová sazba**. Základní sazba u stavebních pozemků se navíc upravuje koeficientem podle velikosti obce, kde se stavební pozemek nachází.

Základní sazba daně činí ze základu daně u pozemků:

- a) orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů 0,75 %,
- b) luk a pastvin 0,25 %,
- c) zastavěné plochy a nádvoří 0,10 Kč za 1 m^2 ,
- d) stavebních pozemků 1 Kč za 1 m^2 ,
- e) ostatních ploch 0,10 Kč za 1 m^2 .

Stavebním pozemkem se rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, na kterou bylo vydáno stavební povolení a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb. Základní sazba 1 Kč za 1 m^2 se násobí koeficientem stanoveným podle velikosti obce (viz. tabulka Koeficient podle velikosti obce u staveb).

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok

Daňové přiznání z nemovitostí

Při vyplňování daňového přiznání je rozhodný vždy stav k 1. lednu příslušného zdaňovacího období a ke změnám během roku se nepřihlíží. Poplatník musí podat daňové přiznání do 31. ledna zdaňovacího období a to pouze v případě, že mu daňová povinnost nově vznikne (např. koupí v tom roce rodinný dům, pozemek) nebo pokud dojde ke změnám oproti minulému roku rozhodných pro vyměření daně. Poplatník je povinen tyto změny hlásit správci daně do 30 dnů ode dne, kdy nastaly. Pokud nedojde ve srovnání s předchozím rokem k žádným změnám, daň se vyměří ve výši poslední známé daňové povinnosti. Při změně vlastníka nemovitosti se podává úplné daňové přiznání. Při změně výměry, vzniku nebo zániku osvobození apod. se podává dílčí daňové přiznání.

Povinně se také oznamuje zánik daňové povinnosti a to nejpozději do 31. ledna následujícího roku. Pokud dojde pouze ke změně sazeb daně nebo průměrné ceny půdy přiřazené ke stávajícím jednotlivým katastrálním územím nebo ke změně koeficientu stanoveného obcí, nemusí občan podávat daňové přiznání, dílčí daňové přiznání ani sdělit tyto změny správci daně.

Vlastní-li (užívá-li) nemovitost více osob stačí, když podá daňové přiznání jedena z nich (společný zástupce).

Placení daně z nemovitostí

Pro splatnost daně z nemovitostí je stanoven dvojí režim, a to podle druhu poplatníků daně:

a) u poplatníků, kteří provozují zemědělskou výrobu a chov ryb, je daň z nemovitostí splatná ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do:

- 31. srpna,
- 30. listopadu běžného zdaňovacího období,

b) u ostatních poplatníků je daň splatná ve čtyřech stejných splátkách, a to nejpozději do:

- 31. května,
- 30. června,
- 30. září,
- 30. listopadu běžného zdaňovacího období.

Pokud daň nepřesáhne 1 00 Kč, je splatná **najednou, a to nejpozději** do 31. května běžného roku. Ke stejnému datu lze zaplatit daň najednou i při vyšší částce. Jestliže však činí u jednoho poplatníka celková daňová povinnost z nemovitostí nacházejících se v obvodu územní působnosti jednoho správce daně méně než 30 Kč, daňové přiznání se podává, daň se vyměří, ale nepředepíše se k úhradě.

V daňové soustavě zařazujeme daň dědickou, darovací a z převodu nemovitostí do kategorie majetkových daní v rámci skupiny daní přímých, které plynou do státního rozpočtu. Daň dědická a darovací je obecně uplatňována i v zemích Evropské unie a obě tyto daně mají společné charakteristické rysy v progresivních sazbách a odvodech do státního rozpočtu (kromě Švýcarska, kde jsou příjmem jednotlivých kantonů). Daň z převodu nemovitostí je pak zvlášť vyčleněna v Nizozemsku, Německu, Portugalsku a Řecku. V jiných státech EU dochází např. ke kombinaci daně s poplatky, a to jak registračními, soudními a notářskými nebo poplatky za jiné služby právního charakteru (např. ze smluv hypotečních či pojišťovacích). V některých zemích se též uplatňuje systém kolkovného.

Oproti právní úpravě platné do konce roku 1992 (kdy podléhaly převody majetku notářským poplatkům) se na základě nové právní úpravy platné od 01.01.1993 jedná o typ majetkových daní, které mají jednorázovou povahu a souvisí s nabytím určitého majetku děděním či darem, a to i bez skutečného přičinění nového vlastníka majetku (poplatníka). Dědická daň je spolu s daní darovací a daní z převodu nemovitostí také nazývána daní převodovou.

1.6 Daň dědická

Daň dědická souvisí s bezúplatným získáním majetku smrtí občana na základě dědictví bez ohledu na to, zda nabyvatelem je osoba fyzická nebo právnická.

Pro daň dědickou je charakteristická vazba na soudy a na finanční úřady. Soud, v jehož obvodu měl zůstavitel naposledy bydliště, provádí rozhodování v řízení o dědictví a v rámci řízení využívá notáře jako soudního komisaře, který je pověřen příslušným soudem projednávat dědictví. Za poslední bydliště zůstavitele se zpravidla považuje místo jeho trvalého pobytu. V případě, kdy se např. zůstavitel trvale zdržoval mimo území ČR, projednává řízení o dědictví soud, v jehož obvodu je zůstavitelův majetek.

Finanční úřady provádějí správu daně, tzn. že činí potřebná opatření ke správnému a úplnému zjištění, stanovení a splnění daňové povinnosti. Mají právo vyhledávat daňové subjekty, daň vyměřit, vybrat, vyúčtovat, vymáhat a kontrolovat splnění daňových povinností ve stanovené výši a době.

Poplatníkem je každý jednotlivý dědic. Za den nabytí dědictví se považuje den smrti zůstavitele. V případě, že dědictví připadne dvěma nebo více dědicům do spoluvlastnictví, má každý z dědiců povinnost uhradit část daně odpovídající jeho dědickému podílu. Daň pak platí jak dědic, kterému připadl zanechaný majetek, tak dědic, který nabyl oprávnění na výplatu dědického podílu v hotovosti.

Předmět daně dědické je nabytí majetku děděním. Majetkem se pro účely daně dědické rozumí:

- a) **nemovitosti** (pozemky, stavby spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory). Cenu nemovitého majetku pro účely dědického řízení zjišťuje soudní znalec

podle platné vyhlášky o oceňování. Nedílnou součástí daňového přiznání k dani dědické je znalecký posudek o ceně nemovitostí. Ten se však nevyžaduje v případě nabytí vlastnictví k pozemkům bez trvalých porostů a staveb, ovšem za předpokladu, že správce daně nestanoví jinak.

Vybírání daně dědické z nemovitostí

Vybírá se z nabytí nemovitostí, které se nacházejí na území ČR, a to bez ohledu na státní občanství nebo bydliště zůstavitele. Daň se nevybírá u nemovitostí nacházejících se v cizině.

b) **movitý majetek**, sem patří:

- movitý majetek v obecném smyslu,
- cenné papíry,
- peněžní prostředky,
- vklady a jiné pohledávky,
- majetková práva a jiné majetkové hodnoty.

Vybírání daně z věcí movitých

- Daň se vybere z celého movitého majetku zůstavitele, a to bez ohledu na to, zda se tento majetek nachází v tuzemsku nebo cizině v případě, že zůstavitel v době své smrti byl občanem ČR a měl zde trvalý pobyt.
- Daň se vybere z movitého majetku zůstavitele, který se nachází v tuzemsku v případě, že zůstavitel v době své smrti byl občanem ČR a neměl trvalý pobyt v tuzemsku.
- Daň se vybere z movitého majetku zůstavitele, který se nachází v tuzemsku v případě, že zůstavitel v době své smrti nebyl občanem ČR (pokud mezinárodní smlouva nestanoví něco jiného).

Majetek z hlediska daně dědické se rozděluje zvlášť na majetek, který:

- nebyl součástí obchodního majetku zůstavitele,
- byl součástí obchodního majetku zůstavitele včetně podílů zůstavitele na obchodních společnostech a družstvech.

Základem daně dědické je cena majetku nabytého dědicem nebo cena dědického podílu každého jednotlivého dědice, která se snižuje o:

- a) prokázané dluhy zůstavitele, které na dědice přešly zůstavitelovou smrtí,
- b) cenu majetku osvobozeného podle zákona od daně dědické,
- c) přiměřené náklady spojené s pohřbem zůstavitele,
- d) odměnu a hotové výdaje notáře pověřeného soudem k úkonům v řízení o dědictví,
- e) cenu jiných povinností uložených v řízení o dědictví,
- f) dědickou dávku, prokazatelně zaplacenou jinému státu z nabytí majetku děděním

v cizině, je-li tento majetek též předmětem daně dědické v tuzemsku.

Sazby daně dědické a darovací vycházejí ze stejného principu, pouze s tím rozdílem, že výsledná daň se u daně dědické vynásobí koeficientem 0,5. Dědická daň je tak oproti darovací dani o polovinu menší. Jsou rozlišeny podle zařazení poplatníků do skupin dle příbuzenského vztahu.

Pro zjednodušení uvádím v následující tabulce pouze mezní sazby pro jednotlivá daňová pásma u každé ze skupin poplatníků.

Tabulka č. 2

Sazby daně dědické a darovací			
Od - do	I. skupina	II. skupina	III. skupina
0 - 1 000 000	1%	3%	7%
1 000 000 - 2 000 000	10 000 + 1,3 %	30 000 + 3,5 %	70 000 + 9 %
2 000 000 - 5 000 000	23 000 + 1,5 %	65 000 + 4,0 %	160 000 + 12 %
5 000 000 - 7 000 000	68 000 + 1,7 %	185 000 + 5,0 %	520 000 + 15 %
7 000 000 - 10 000 000	102 000 + 2,0 %	285 000 + 6,0 %	820 000 + 18 %
10 000 000 - 20 000 000	162 000 + 2,5 %	465 000 + 7,0 %	1 360 000 + 21 %
20 000 000 - 30 000 000	412 000 + 3,0 %	1 165 000 + 8,0 %	3 460 000 + 25 %
30 000 000 - 40 000 000	712 000 + 3,5 %	1 965 000 + 9,0 %	5 960 000 + 30 %
40 000 000 - 50 000 000	1 062 000 + 4,0 %	2 865 000 + 10,5 %	8 960 000 + 35 %
50 000 000 a více	1 462 000 + 5,0 %	3 915 000 + 12,0 %	12 460 000 + 40 %

Zdroj : Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

Rozdělení osob do skupin pro účely výpočtu daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí

Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí pro účely výpočtu daně rozděluje osoby do tří skupin:

I.skupina osob

Do I. skupiny osob patří manželé a příbuzní v řadě přímé, tzn. rodiče, děti a jejich potomci, prarodiče, osvojené děti a jejich potomci, osvojitelé.

II.skupina osob

Do II. skupiny osob patří:

- příbuzní v řadě pobočné, tzn. sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety,
- vzdálenější příbuzní a spolužijící osoby, (např. zeťové a snachy, tchán, tchýně, nevlastní otec, matka). Do této skupiny patří i osoby, které s nabyvatelem, dárce nebo zůstavitelem žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem nebo smrtí zůstavitele ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na nabyvatele, dárce nebo zůstavitele. Osobou žijící ve společné domácnosti však nemůže být například ten, kdo ve stejném bydlíšti zde pracoval za mzdu (tj. např. hospodyně, správce budovy nebo například podnájemník).

III. skupina osob

Do III. skupiny osob patří ostatní fyzické osoby a právnické osoby.

Rozsah osvobození je určen podle míry příbuzenského vztahu dědice a zůstavitele. Osoby zařazené do I. skupiny příbuzenského vztahu jsou od daně dědické osvobozeny úplně. Osoby zařazené do II. a III. skupiny mohou uplatnit osvobození pouze u movitého majetku. Osvobození se vztahuje samostatně na nabytí movitého majetku a samostatně na vklady na účtech, peněžní prostředky a cenné papíry.

- a) **movité věci osobní potřeby** (podmínka, že tyto věci nebyly po dobu 1 roku před nabytím součástí obchodního majetku zůstavitele) včetně podílů dědiců vyplacených z tohoto majetku a včetně podílů odvozených z bezpodílového spoluvlastnictví manželů zaniklého v důsledku úmrtí jednoho z nich - u osob zařazených do II. skupiny je osvobozeno 60 000 Kč a u osob III. skupiny 20 000 Kč u každého jednotlivého poplatníka. Pokud hodnota zděděného majetku přesahuje osvobozené částky, daň se platí jen z přebytku.
- b) **vklady na účtech** (nepodnikatelských), peněžní prostředky v Kč i cizích měnách a cenné papíry v ČR včetně podílů dědiců vyplacených z tohoto majetku a včetně podílů odvozených z bezpodílového spoluvlastnictví manželů zaniklého v důsledku úmrtí

jednoho z nich - u osob zařazených do *II. skupiny* je v úhrnu těchto zděděných majetků osvobozeno 60 000 Kč a u osob *III. skupiny* 20 000 Kč u každého jednotlivého poplatníka. Rovněž pokud úhrn těchto majetků přesahuje osvobozené částky, daň se platí jen z přebytku.

Daňové přiznání

Osoby zařazené do I. skupiny příbuzenského vztahu nemusí podávat daňové přiznání. Ostatní občané musí podat daňové přiznání příslušnému správci daně do 30 dnů ode dne, kdy pravomocně skončilo dědické řízení. Daňové přiznání musí podat, a to i v případě, když je celý zděděný majetek osvobozen od daně.

Základní pojmy a charakteristika dědictví

Dědické právo je upraveno § 460 – 487 občanského zákoníku. Na základě těchto ustanovení dědic nabývá dědictví okamžikem smrti zůstavitele, tzn. že potvrzení dědictví má zpětný účinek ke dni smrti zůstavitele. Dědění nastává v případě úmrtí fyzické osoby. Smrt je prokazována vydáním úmrtního listu. Může však i dojít k prohlášení za mrtvého prostřednictvím soudu.

Děděním se rozumí přechod majetkových práv a povinností na jiné osoby (dědice).

Zůstavitel - fyzická osoba, jejíž majetek je předmětem dědění.

Dědictví - předmět dědění pozůstalostí.

Způsobilým **dědicem** je ten, který dědí ze zákonných důvodů či ze závěti, může dědit i z obou uvedených důvodů. Dědicem není ten, kdo byl zůstavitelem platně vyděděn nebo ten, kdo dědictví odmítl. Dědictví však může právně vzniknout i vůči dítěti počatém za předpokladu, že se narodí živé. Jako dědic ovšem nepřichází v úvahu dítě počaté až po smrti zůstavitele.

1.7 Daň darovací

Daň darovací souvisí s nabytím majetku na základě právního úkonu, pokud k němu dochází zcela nebo zčásti bezúplatně, přičemž nabyvateli i převodci mohou být jak fyzické, tak i právnické osoby. U fyzických osob jde o okruh osob, které jsou občany ČR anebo cizinci s dlouhodobým pobytem v ČR nebo trvalým pobytem v ČR. U právnických osob jsou to osoby se sídlem na území ČR.

Daní darovací je postihováno obohacení určitého subjektu, zpravidla na základě právního úkonu, za který nebyla poskytnuta protihodnota nebo za něž byla poskytnuta pouze částečná protihodnota. K základním pojmovým znakům darování patří bezplatnost a dobrovolnost. Daň darovací má vazbu na finanční úřady, které provádějí správu daně, tzn. že činí obdobná potřebná opatření ke správnému i úplnému zjištění, stanovení a splnění daňové povinnosti jako v případě daně dědické.

Poplatníkem daně darovací je zpravidla nabyvatel, tzn. obdarovaný. Výjimku tvoří darování do ciziny, kdy se stává poplatníkem dárce v tuzemsku. Pro účely daně darovací je ručitelem dárce. Při darování z ciziny nebo do ciziny se však dárce nebo obdarovaný za ručitele nepovažuje a daň by byla vymáhána pouze na poplatníkovi.

Pokud nabývají majetek darování dvě nebo více osob společně, je každá z nich samostatným poplatníkem daně darovací, a to podle podílu nabytého majetku a každá z nich podává samostatně daňové přiznání. Při darování věci, která je ve spoluvlastnictví, musí být darování provedeno všemi spoluvlastníky. V tomto případě, kdy je více dárců a jeden obdarovaný, je poplatníkem pouze obdarovaný a ten podává daňové přiznání. Výsledná daň se v tomto případě skládá z několika částí v závislosti na počtu dárců a různých sazbách daně podle zařazení osob do jednotlivých skupin. Pokud je věc ve spoluvlastnictví, ale je darována do ciziny, pak poplatníky jsou dárce, a to opět každý samostatně, tzn. že každý z nich i podává samostatně daňové přiznání.

Předmětem daně darovací je jako u daně dědické nabytí nemovitých věcí, bytů, nebytových prostor, movitých věcí, cenných papírů, peněžních prostředků v české i cizí měně, pohledávek, majetkových práv nebo jiného majetkového prospěchu, ovšem s tím rozdílem, že u daně darovací se jedná o bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu, a to jinak než smrtí zůstavitele. Za bezúplatné nabytí majetku se považuje převod vlastnictví mezi dvěma subjekty bez toho, aby bylo poskytnuto jakékoliv protiplnění.

Majetkem se rozumí:

- nemovitý majetek,
- movitý majetek,
- jiný majetkový prospěch.

Majetek z hlediska daně darovací se rozděluje zvlášť na majetek, který:

- nebyl součástí obchodního majetku zůstavitele,
- byl součástí obchodního majetku dárce včetně podílů společníka na obchodních společnostech a družstvech,
- byl nabytý darováním od téže osoby v průběhu dvou po sobě jdoucích kalendářních roků.

Základem daně darovací je cena bezúplatně nabytého majetku snižená o následující položky:

- prokázané dluhy a cenu jiných povinností, které se váží k předmětu daně,
- cenu majetku osvobozeného od daně darovací,
- clo a daň placené při dovozu v případě, že se jedná o movité věci darované nebo dovezené z ciziny.

Částky, o které se snižuje ocenění majetku, se vztahují k celému daru. U jednotlivých nabyvatelů daru se snížení uplatní ve výši odpovídající poměru jimi nabytého neosvobozeného majetku k celkové hodnotě jimi nabytého majetku. Cena darovaného majetku se určí podle zvláštního předpisu ke dni nabytí majetku. Je-li předmětem daně jiný majetkový prospěch, jehož obsahem je opakující se plnění na dobu neurčitou, na dobu života nebo na dobu delší než 5 let, je touto cenou pětinasobek ceny ročního plnění.

Aby poplatníkům bylo ztěženo rozdělování darů do menších částí a odvádění nižší nebo nulové daně, platí navíc pravidlo, že cena movitého majetku darovaného jednomu nabyvateli od jednoho dárce se sčítá za dvě po sobě jdoucí období. Tento součet je potom základem daně. Pokud již občan za předchozí rok daň zaplatil, započítá se tato zaplacená daň na daň vyměřenou v tomto období.

Sazby daně dědické a darovací vycházejí ze stejného principu, pouze s tím rozdílem, že výsledná daň se u daně dědické vynásobí koeficientem 0,5. Dědická daň je tak oproti darovací dani o polovinu menší.

Sazby daně jsou diferencované podle zařazení poplatníků do skupin dle míry příbuzenského vztahu. Je-li vyměřená daň nižší než 100 Kč, daň se nepředepíše a neplatí.

Rozsah osvobození je určen podle míry příbuzenského vztahu dárce a nabyvatele daru:

- a) **movité věci** osobní potřeby (podmínka, že tyto věci nebyly po dobu 1 roku před nabytím součástí obchodního majetku dárce) - *u osob zařazených do I. skupiny je osvobozeno 1 000 000 Kč, u osob II. skupiny je osvobozeno 60 000 Kč a u osob III. skupiny 20 000 Kč* u každého jednotlivého poplatníka. Pokud hodnota daru přesahuje osvobozené částky, daň se platí jen z přebytku.
- b) **vkłady na účtech** (nepodnikatelských), peněžní prostředky v Kč i cizích měnách a cenné papíry v ČR - *u osob zařazených do I. skupiny je v úhrnu těchto zděděných majetků osvobozeno 1 000 000 Kč, u osob II. skupiny 60 000 Kč a u osob III. skupiny 20 000 Kč* u každého jednotlivého poplatníka. Pokud hodnota daru přesahuje osvobozené částky, daň se platí jen z přebytku.

Dále je osvobozeno:

- některé bezúplatné převody bytů a nebytových prostorů z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví členů
- bezúplatné převody rodinných domků a garáží a bytů z majetku družstev do vlastnictví členů těchto družstev, jejichž nájemní vztah k rodinnému domku, garáži a bytu vznikl po splacení členského podílu těmito členy nebo jejich právními předchůdci
- bezúplatné převody bytů a garáží z vlastnictví právnické osoby, vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem budovy, do vlastnictví osob, kteří jsou členy této právnické osoby, pokud se tyto osoby nebo jejich právní předchůdci podíleli svými peněžními prostředky a jinými penězi ocenitelnými hodnotami na pořízení budovy
- nabytí peněžních prostředků poskytnutých osobě, která je prokazatelně použije

na zvýšení nebo změnu kvalifikace, studium, léčení, úhradu sociálních služeb nebo na zakoupení pomůcky pro zdravotně postižené, jakož i přímé poskytnutí takové pomůcky.

Daňové přiznání

Pokud darovaný majetek nepřesáhne maximální částku pro osvobození, není nutno podávat daňové přiznání. U nemovitostí občan musí podat daňové přiznání do 30 dnů ode dne, kdy mu byla doručena smlouva s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Pokud jde o darování nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí, musí poplatník podat přiznání do 30 dnů od účinnosti smlouvy o bezúplatném převodu nemovitosti. Součástí daňového přiznání je ověřený opis smlouvy a znalecký posudek o ceně nemovitosti (znalecký posudek se nevyžaduje pokud jde o pozemek bez trvalých porostů a staveb).

U movitých věcí musí občan podat daňové přiznání do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy o darování, popř. ode dne přijetí daru z ciziny (daru do ciziny), ode dne dovezení věci pořízené z prostředků darovaných v cizině, popř. den, kdy je nabyt jiný majetkový prospěch. U podílového i bezpodílového spoluvlastnictví podává každý poplatník (tedy i manželé) své vlastní daňové přiznání.

Základní pojmy a charakteristika darování

Darování je upraveno § 628 - § 630 občanského zákoníku. K darování dochází vždy smlouvou uzavřenou mezi dárce a obdarovaným. Písemná forma není nutná jen v případě darování nemovitostí a nebo v případě darovacího slibu (např. darovací slib u automobilu). Jedná se o dvoustranný právní akt, kdy dárce poskytuje obdarovanému dobrovolně a bezplatně dar nebo poskytne obdarovanému určitý majetkový prospěch, aniž by k tomu měl právní povinnost a obdarovaný tento dar přijímá.

Dareň se rozumí bezúplatný převod majetku (peníze, movitá věc, nemovitost aj.). Pro potřeby zvýhodnění při zdanění je potřeba uvést v darovací smlouvě účel. Dárce může použít odečitatelnou položku, snižující základ daně z příjmu. Má na ni nárok, pokud hodnota jednoho daru nebo všech darů jedné organizace bude činit alespoň 2 000 Kč. Základ daně lze snížit nejvýše o pět procent základu daně. Pokud je dárce plátcem DPH, je nutné odvést z hodnoty daru i DPH.

1.8 Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí se vybírá za úplatné převody nebo přechody vlastnictví k nemovitostem, včetně vypořádání podílového spoluvlastnictví a dále za bezúplatné zřízení věcného břemene či za jemu podobné plnění při nabytí nemovitosti darováním. Daňová povinnost vzniká bez ohledu na to, zda jsou převody prováděny mezi fyzickými

či právníckými osobami.

Pro daň z převodu nemovitostí je charakteristická vazba na katastrální úřady a na finanční úřady. Katastrální úřady zapisují vklady vlastnického práva do katastru nemovitostí. Finanční úřady provádějí správu daně obdobně jako u daně dědické a darovací.

Stanovení **poplatníka** této daně závisí především na tom, zda se jedná o převod vlastnictví (na základě smluv) nebo o přechod vlastnictví (na základě rozhodnutí státního orgánu). Daň z převodu nemovitostí platí obvykle převodce (prodávající). Kupující (nabyvatel) daň platí v případech nabytí nemovitosti při výkonu rozhodnutí, vyvlastnění, konkursu nebo vyrovnání, vydržením nebo ve veřejné dražbě. Daň ale mohou platit i jiné osoby např. oprávněný z věcného břemene (pokud matka daruje své dceři dům, ale v darovací smlouvě je věcné břemeno, že matka smí v dané nemovitosti bydlet až do smrti, platí daň z převodu nemovitostí - z hodnoty věcného břemene matka).

Daň může také platit převodce i nabyvatel zároveň, jde-li o výměnu nemovitostí. Výměna se považuje za jeden převod a převodce i nabyvatel jsou povinni platit daň společně a nerozdílně. Daň se vybere z převodu nemovitosti, jejíž cena je vyšší.

Pokud se jedná o převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti z bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo do bezpodílového spoluvlastnictví manželů, platí daň každý zvlášť a jejich podíly se považují za stejné, pokud není dohodnuto jinak. V případě podílových spoluvlastníků platí daň každý spoluvlastník samostatně podle velikosti svého podílu. Za zaplacení daně ručí nabyvatel.

Předmětem daně z převodu nemovitostí jsou úplatné převody nebo přechody vlastnictví k určitým nemovitostem, včetně vypořádání podílového spoluvlastnictví z jedné osoby na druhou. Dosavadní vlastník nemovitosti k ní pozbývá vlastnictví a nový vlastník tak získává vlastnictví ke konkrétní nemovitosti. Úplata nemusí být vždy v penězích, může se jednat např. i o formu úplaty uskutečněné prostřednictvím peněžitých pohledávek nebo jiných plnění.

Daň se zaplatí i v případě, že následně po převodu (prodeji) dojde k odstoupení od smlouvy (např. z důvodu vady) a smlouva se tímto od počátku ruší. Nárok na vrácení daně nevzniká, lze však do 2 let ode dne vkladu práva do katastru nemovitostí požádat o prominutí daně z důvodu tvrdosti.

Daň se také platí při výměně nemovitostí. Výměna se považuje za jeden převod a daň se vybere z převodu nemovitosti, jejíž cena je vyšší. Při nabytí nemovitosti darováním se daň platí z případného bezúplatného zřízení věcného břemene.

Z nemovitostí, které se nacházejí na území ČR, se vybere daň bez ohledu na státní občanství nebo bydliště převodce. Z nemovitostí, které se nacházejí v zahraničí, se daň neplatí, pokud mezinárodní smlouva nestanoví jinak. Daň se neplatí z převodu těch nemovitostí, které jsou od této daně osvobozeny. Tato osvobození se sice týkají převodů

z rukou obchodních společností či družstev, nepřímo se však dotknou i občanů, na které se dané nemovitosti převádějí.

Základem daně z převodu nemovitostí je cena nemovitosti:

- cena nemovitosti zjištěná podle zvláštního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti, a to i když je sjednaná cena nemovitosti nižší nebo pokud je vyšší, než cena sjednaná,
- cena bezúplatně zřízeného věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemenu ,
- v případě vydržení cena podle zvláštního předpisu,
- cena podle zvláštního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci,
- v případě vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo ve veřejné dražbě je to cena dosažená vydražením, daň se nevyměří, je-li navrhovatelem dražby osoba osvobozená od daně z převodu nemovitostí,
- cena sjednaná, jde-li o převod nemovitostí z vlastnictví obce.

Sazba daně je pro všechny občany stejná a činí 3 % ze základu daně. Je-li vyměřená daň nižší než 100 Kč, daň se nepředepíše a neplatí.

Daňové přiznání

Občan musí podat daňové přiznání do 30 dnů ode dne, kdy mu byla doručena smlouva s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí, či jiné rozhodnutí nebo listina potvrzující vlastnický vztah k nemovitosti. Pokud jde o převod nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí, musí poplatník podat přiznání do 30 dnů od účinnosti smlouvy o úplatném převodu nemovitosti. Součástí daňového přiznání je ověřený opis smlouvy a znalecký posudek o ceně nemovitosti. U podílového i bezpodílového spoluvlastnictví podává každý poplatník (tedy i manželé) své vlastní daňové přiznání.

Vyměření a placení daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí

Občan pouze v daňovém přiznání uvede skutečnosti rozhodné pro vyměření daně a doloží případný nárok na osvobození. Správce daně pak daň vypočte a vyměří tzv. platebním výměrem. Občan pak musí zaplatit daň do 30 dnů ode dne doručení platebního výměru.

Analytická část

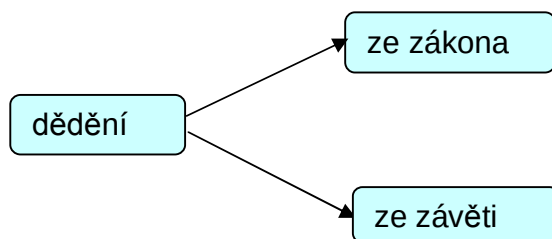
V této části bych se chtěla podrobněji zaměřit na majetkové daně, a to především daň dědickou, darovací a převod nemovitostí. Každou jednotlivou daň rozebrat na praktických příkladech, pomocí kterých bych ukázala různá úskalí, které mohou nastat při výpočtu daně a se kterými musí případný poplatník počítat, neboť mohou celý původně dobře míněný záměr změnit ku neprospěchu.

Lidé potřebují poradit s oblastmi, s nimiž se setkávají zpravidla ojediněle. Většina našich občanů si už zvykla na daně, které odvádí běžně, takže zná jejich podstatu včetně související legislativy. Existují však takové, jež občan platí pouze výjimečně. A zde pak nastává problém, který musí řešit především finanční úřady.

Poměrně velmi časté jsou převody a přechody majetku mezi příbuznými v řadě přímé a tyto převody se většinou dějí bezúplatně. V této souvislosti se nezděrá objevuje problém daňové výhodnosti takového převodu (přechodu), čili otázka, zda je z hlediska daňového výhodnější darování, či dědictví. Na tuto otázku odpovím v závěru své bakalářské práce, jako dotazu matky, která danou situaci zvažuje vůči dceři. Pomocí jednotlivých kapitol nastíním i čím vším by se matka měla zabývat, aby svého konečného rozhodnutí časem nelitovala.

2 Dědění

Smrtí se končí běh života lidského jedince. Týká se v první řadě jeho tělesné schránky, promítá se však i do právní sféry. Uzavírá se právní subjektivita člověka, jeho způsobilost mít práva a povinnosti, které je vymezen časový interval od chvíle zrození do doby smrti. Smrtí oprávněného trvání jeho majetku není ohroženo. Majetek vykazuje stálost přesahující meze existence svého nositele. Když je tomu tak, pak se nabízí otázka, komu by měl zemřelou osobou zanechaný majetek připadnout, kdo by se měl v tomto směru stát právním nástupcem takové osoby.



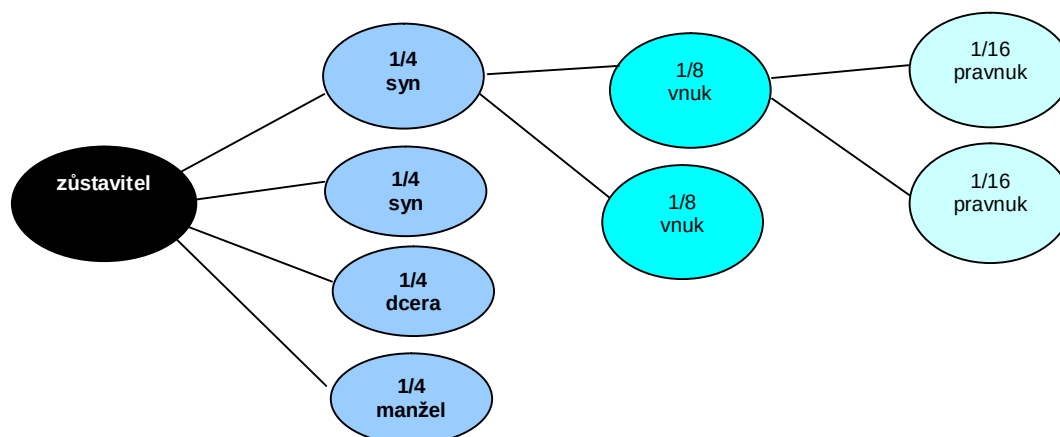
2.1 Dědění ze zákona

Za předpokladu, že zůstavitel neurčil své dědice prostřednictvím závěti, určuje občanský zákoník okruh fyzických osob, které měly za života zůstavitele k němu určitý osobní vztah. Ty jsou povolány k dědění postupně. Některé osoby (manžel) mohou vystupovat ve dvou skupinách.

1. dědická skupina - nejužší rodina zůstavitele - manžel a děti, kteří dědí rovným dílem, nedědí-li některé dítě, nabývají jeho dědického podílu stejným dílem jeho děti (vnuk/vnučka), jestliže nedědí ani tyto děti nebo některé z nich, dědí stejným dílem jejich potomci (pravnuk/pravnučka).

Manžel zůstavitele nemůže v žádném případě být jediným dědicem a dědit celé dědictví. Pokud nedědí alespoň jeden z potomků zůstavitele, je k dědění ze zákona povolána druhá skupina, ve které je manžel opětovně účasten.

V případě, že nedědí manžel zůstavitele, mohou dědit celé dědictví potomci zůstavitel.



Příklady pro dědění v první skupině

Příklad 1:

Zůstavitel zanechal manželku a tři děti: dědický podíl každého z nich činí jednu čtvrtinu.

Příklad 2:

Zůstavitel zanechal manželku a syna. Kromě toho měl zůstavitel ještě dceru, která však zemřela dříve než zůstavitel. Tato dcera zanechala dvě děti (tzn. vnuky zůstavitele). manželka a syn zůstavitele dědí každý jednu třetinu, oba vnuci dědí (po zemřelé dceři) jednu šestinu.

Příklad 3:

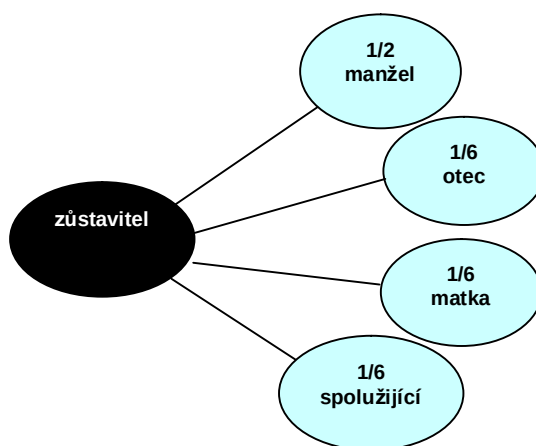
Zůstavitel zanechal pouze dvě děti: děti dědí celé dědictví.

Příklad 4:

Zůstavitel zanechal pouze manželku: manželka dědí ve druhé skupině.

2. dědická skupina – v případě, že nedědí zůstavitelovi potomci, nastupuje druhá skupina dědiců, kterou tvoří: manžel, zůstavitelovi rodiče (vlastní) a osoby, které žily se zůstavitelem nejméně po dobu jednoho roku před jeho smrtí ve společné domácnosti a společně o ni pečovali nebo byli odkázáni výživou na zůstavitele (např. druh/družka nebo osoby spolužijící).

Dědický podíl manžela ve druhé skupině představuje podíl nejméně jedné poloviny dědictví. V případě, že s manželem nedědí v této druhé skupině alespoň jeden z dalších dědiců, pak připadá celé dědictví právě jemu. Ostatní uvedené osoby představující druhou dědickou skupinu dědí opět rovným dílem, avšak výjimku tvoří ještě i vlastní rodiče zůstavitele, kteří mohou být také i výlučnými dědici.



Pokud by však dědily jen osoby spolužijící se zůstavitelem, pak tyto osoby jsou z druhé skupiny vyloučeny a jsou povolány k dědictví ve třetí skupině.

Příklady pro dědění ve druhé skupině

Příklad 1:

Zůstavitel zanechal manželku, matku a spolužijícího sourozence: manželka dědí jednu polovinu, matka a spolužijící sourozenec dědí po jedné čtvrtině.

Příklad 2:

Zůstavitel zanechal pouze manželku: manželka dědí celé dědictví.

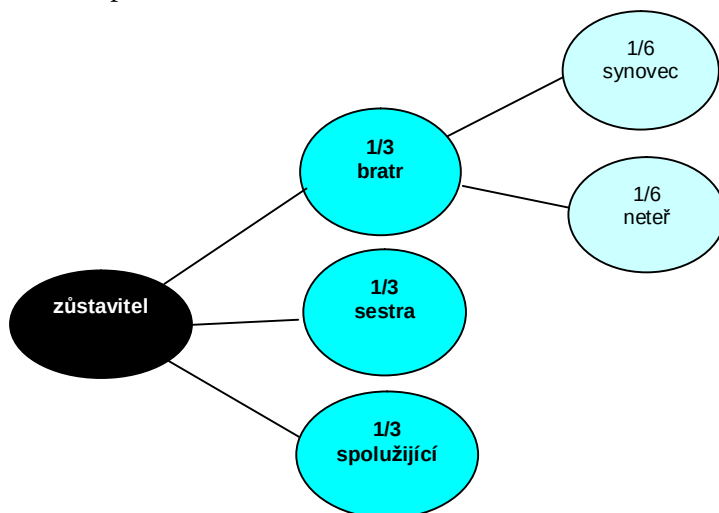
Příklad 3:

Zůstavitel zanechal pouze jednoho z rodičů (otce): otec dědí celé dědictví.

Příklad 4:

Zůstavitel zanechal pouze osobu spolužijící: osoba spolužijící dědí ve třetí skupině.

3. dědická skupina – v případě, že nedědí potomci, manžel ani žádný z rodičů, nastává dědění ve třetí skupině. Třetí skupinu tvoří zůstavitelovi sourozenci a osoby spolužijící. Osoby v této skupině dědí rovným dílem. Nedědí-li některý ze sourozenců zůstavitele, nabývají jeho dědického podílu (stejným dílem) i jeho děti (neteře a synovci zůstavitele), nikoliv již jejich další potomci.



Příklady pro dědění ve třetí skupině

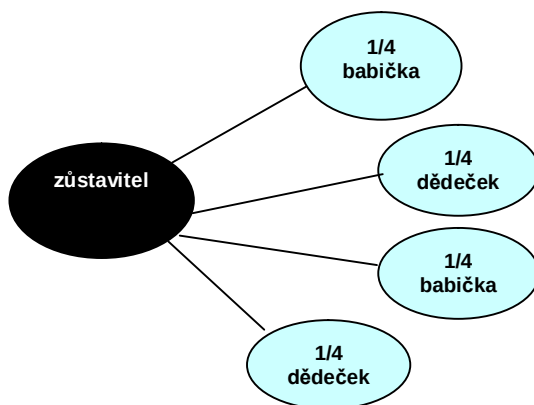
Příklad 1:

Zůstavitel zanechal jednu osobu spolužijící a 2 sourozence: každému z těchto dědiců připadne jedna třetina dědictví.

Příklad 2:

Zůstavitel zanechal jednu osobu spolužijící a sourozence (bratra), který dědictví odmítl, ale má dvě děti (neteř a synovec zůstavitele), které dědictví neodmítly: osoba spolužijící dědí jednu polovinu a neteř a synovec po jedné čtvrtině.

4. dědická skupina - nedědí-li ani žádný dědic ve třetí skupině, dědí ve čtvrté skupině prarodiče zůstavitele, a to stejným dílem. Pokud však žádný z prarodičů nedědí, pak dědí stejným dílem jejich děti (strýcové/tety zůstavitele).



Děti prarodičů dědí opět stejným dílem bez ohledu na skutečnost, zda dědí po jednom prarodiči více dětí než po jiném. Dědí-li však alespoň jeden prarodič, pak mu připadne celé dědictví.

Příklady pro dědění ve čtvrté skupině

Příklad 1:

Zůstavitel zanechal 2 prarodiče (babičku a dědečka): každému z těchto dědiců připadne jedna polovina dědictví

Příklad 2:

Zůstavitel zanechal babičku, strýce a tetu: celé dědictví připadne babičce.

Příklad 3:

Zůstavitel zanechal pouze 1 strýce: strýc dědí celé dědictví.

2.2 Dědění ze závěti

V případě dědění ze závěti je základním předpokladem platná závěť zůstavitele. Musí mít vždy písemnou formu. Zůstavitel může závěť napsat sám vlastní rukou nebo ji napsat v jiné písemné formě za účasti svědků nebo ji zřídit ve formě notářského zápisu. Vlastnoruční závěť je napsána vlastní rukou a musí být podepsána. V případě, že chce zůstavitel sepsat závěť například na psacím stroji, musí tuto závěť vlastní rukou podepsat a před dvěma svědky prohlásit, že listina obsahuje jeho poslední vůli. Listinu pak musí podepsat i tito svědci. Závěť můžeme pořídit rovněž u notáře, což je nejjistější způsob, neboť notář je podrobně obeznámený se všemi jejími náležitostmi a máme tak záruku, že bude později takřka nezpochybnitelná. Zvláštní požadavky jsou kladeny na závěť, kterou pořizují osoby nevidomé, neslyšící nebo nezletilé. Závěť můžeme po jejím sepsání uložit na libovolném místě, nejvhodnější je uložit ji u notáře do úschovy jako listinu.

Pokud není dodržena zákonem její stanovená forma, je neplatná a je nutno přistoupit k dědění ze zákona. Rovněž je neplatná, pokud v ní není uveden den, měsíc a rok, kdy byla podepsána. Z části neplatná závěť může být, když zůstavitel nezmíní některé ze svých neopominutelných dědiců nebo jim odkáže méně, než kolik jim podle zákona dát musí. Důležité je také rozlišit zletilé a nezletilé potomky. Zletilí musejí dostat alespoň polovinu svého dědického podílu a nezletilí celý svůj dědický podíl. Zůstavitel může některé své neopominutelné dědice vydědit, ale jen za předpokladu, že budou splněny zákonné důvody. Na formální náležitosti listiny o vydědění jsou kladeny obdobné nároky jako na závěť. Zůstavitel přitom může vyhotovit listinu o vydědění i bez toho, aby sepsal závěť.

Je-li více dědiců a tito dědici neuzavřeli dohodu o vypořádání dědictví nebo sice dohodu uzavřeli, ale soud rozhodl, že ji neschvaluje, potvrdí soud dědicům nabytí dědictví podle jejich podílů, a to přesně tak, jak vyplývají ze zákona nebo ze závěti.

Výsledkem je vznik podílového spoluvlastnictví dědiců ke každé věci, respektivě společné nabytí každého majetkového práva náležejícího do dědictví. Zrušení a vypořádání takto vzniklého spoluvlastnictví je možné jen obecným postupem o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Pro ilustraci uvádím dalších několik případů potvrzení dědictví podle jejich dědických podílů.

Příklad 1 (dědění pouze zákona):

Zůstavitel zanechal syna, dceru a manželku. Dcera odmítla dědictví a má dvě děti, které dědictví neodmítly.

Postup při potvrzení nabytí dědictví podle podílů:

Výsledné podíly jsou: manželka 1/3, syn 1/3, dva vnuci (dětí dcery) rovným dílem 1/3, tj. každý po 1/6. V těchto podílech jim bude potvrzeno nabytí celého dědictví, tzn. že každá z věcí náležejících do dědictví bude v podílovém spoluvlastnictví manželky jednou třetinou,

syna jednou třetinou a každého ze dvou dětí jednou šestinou, obdobně tomu bude i s jinými majetkovými právy.

Při dědění ze závěti vyplývají podíly ze závěti. V té však nemusí zůstavitel určit pouze ideální podíly na dědictví jak to činí zákon, ale může konkrétně stanovit, kdo má nabyt jednotlivé věci či práva z dědictví. Podílem dědice při dědění ze závěti tak může být i konkrétní věc nebo právo.

Příklad 2 (dědění ze závěti):

Zůstavitel pořídil platnou závěť, ve které určil, že dědice A ustanovuje dědicem chaty ve Strání, dědice B dědicem svého podílu v bytovém družstvu a dědice C dědicem ostatního majetku.

Postup při potvrzení nabytí dědictví podle podílů:

Dědické podíly jsou vymezeny závětí. V těchto podílech bude dědicům potvrzeno nabytí dědictví, tzn. že dědici A bude potvrzeno nabytí chaty, dědici B nabytí podílu v bytovém družstvu a dědici C nabytí veškerého ostatního majetku.

Dědí-li se část dědictví ze zákona a část ze závěti, bude potvrzení nabytí dědictví představovat kombinaci obou právě uvedených způsobů.

Příklad 3 (dědění ze zákona a ze závěti):

Zůstavitel pořídil závěť jen o části svého majetku, tj. o bytovém zařízení, které mají nabyt stejným dílem dědici A a B. O dalším majetku (auto, zůstatek na účtě, garáž) v závěti nepořídil. Dědici ze zákona jsou jeho dva sourozenci C a D.

Postup při potvrzení nabytí dědictví podle podílů:

Dědici A a B dědí podle závěti bytové zařízení, stejným dílem. Sourozenci C a D jako dědici ze zákona nabývají rovným dílem majetek, na který se závěť nevztahuje, tj. auto, zůstatek na účtě, garáž. V těchto podílech bude potvrzeno nabytí dědictví, dědicům A a B bude jako dědicům ze závěti potvrzeno každému nabytí 1/2 bytového zařízení a sourozencům C a D jako dědicům ze zákona bude potvrzeno každému nabytí 1/2 auta, 1/2 zůstatku na účtu a 1/2 garáže.

V případě stanovení dědického podílu se berou v úvahu i dary, které přímo předmětem dědictví nejsou, ale které některý z dědiců obdržel od zůstavitele ještě za jeho života, nejde-li o obvyklá darování. Při výpočtu podílů se pak vychází z obvyklé ceny majetku náležejícího do dědictví v den smrti zůstavitele, zvýšené o cenu darů, které obdržel darovaný dědic. Každému dědici se od takto vypočteného podílu odečte cena darů, které obdržel.

Příklad 4 (dědění se započtením daru):

Zůstavitel zanechal úspory ve výši 400 000 Kč a bytové zařízení v ceně 200 000 Kč, tj. celkem majetek v obvyklé ceně 600 000 Kč. Měl syna a dceru, kteří dědí ze zákona stejným dílem, tj. každý jednou polovinou. Dceři však za života daroval pozemek v ceně 300 000 Kč.

Postup při potvrzení nabytí dědictví podle podílů:

Při výpočtu dědických podílů se k obvyklé ceně majetku náležejícího do dědictví (600 000 Kč) připočte dar, který obdržela dcera (300 000 Kč), to činí $600\,000 + 300\,000 = 900\,000$ Kč. Z této částky se vypočtou podíly obou dědiců. Dědí rovným dílem, každý jednou polovinou tzn. že každému by náležela polovina v ceně 450 000 Kč. Dcera již obdržela dar v ceně 300 000 Kč, který se ji od jejího podílu odečte. Z dědictví pak obdrží jen rozdíl, tj. $450\,000 - 300\,000 = 150\,000$ Kč. Syn žádný dar neobdržel, proto podíl 450 000 Kč nabývá z dědictví v plné výši. Z dědictví v obvyklé ceně 600 000 Kč tak dcera nabývá majetek v ceně 150 000 Kč a syn majetek v ceně 450 000 Kč. Přepočteno na podíly na dědictví to představuje pro dceru $\frac{1}{4}$ dědictví a pro syna $\frac{3}{4}$ dědictví. Bude proto dceři potvrzeno nabytí jedné čtvrtiny dědictví a synovi nabytí tří čtvrtin dědictví.

Uvedené zjednodušené příklady ilustrují jen nejčastější postupy při potvrzování nabytí dědictví podle dědických podílů. Praxe ale přináší situace, jejichž řešení je mnohem obtížnější. Vliv na stanovení okruhu dědiců a výše dědických podílů mají i další okolnosti, jakými jsou např. částečná neplatnost závěti, nároky neopominutelných dědiců na povinné dědické podíly, vydědění, dědická nezpůsobilost apod.

Nabytí dědictví nemusí být vždy jen majetkovým prospěchem – je-li dědictví zadluženo, může být i velice obtížným břemenem. **Zůstavitelovou smrtí nezanikají dluhy** a společně s dědictvím také přechází na dědice i odpovědnost za zůstavitelovy dluhy. V případě, kdy je více dědiců, odpovídá za dluhy zůstavitele každý z nich podle dědických podílů. Na dědice přechází jen takové dluhy, které vznikly za zůstavitelova života, přičemž není rozhodující, zda jsou při projednávání dědictví známy. Dědic odpovídá za zůstavitelovy dluhy věcmi i jinými hodnotami a svým vlastním majetkem, avšak jeho odpovědnost vůči věřitelům je omezena cenou nabytého dědictví.

Pokud tedy dluh zůstavitele převyšuje cenu nabytého dědictví, pak se zároveň pro dědice zužuje i objem tohoto dluhu. V případě zajišťovacího závazku (ručení) se však toto zúžení nijak neprojeví, protože podle zákona se i po zúžení závazku rozsah ručení nemění.

2.3 Výpočet čistého dědického podílu

V případě, kdy předmětem dědictví je jak osvobozený, tak i neosvobozený majetek, je pro potřeby stanovení základu daně nutno přesně stanovit jejich hodnotu (hodnotu osvobozeného i neosvobozeného majetku). Toto rozdělení je nutné provést, jelikož se dluhy - pasiva odčítají ve výši odpovídající poměru k neosvobozenému majetku.

Výše dluhů se vypočítává na celé Kč bez zaokrouhlení. Do základu daně se zahrnuje pouze čistý dědický podíl, tj. neosvobozený majetek, který připadl na jednotlivého dědice snížený o poměrnou výši dluhů připadající na veškerý majetek. Poměrná část dluhů (pasiv) se zjistí následujícím výpočtem.

Vzorec pro výpočet čistého dědického podílu (výpočet základu):

$$\frac{\text{neosvobozený majetek} \times \text{celková pasiva dědictví}}{\text{celý majetek připadlý na dědice (osvobozený i neosvobozený)}}$$

Podobně je tomu i v případě výpočtu čistého darovacího podílu:

$$\frac{\text{neosvobozený majetek} \times \text{celkové dluhy (pasiva)}}{\text{veškerý majetek připadlý na obdarovaného}}$$

Příklad výpočtu základu daně

Dědic je zařazen do II. skupiny a předmětem dědictví je majetek:

Aktiva

Předmět	cena	osvobozeno	do základu daně
Movité věci			
Osobní potřeby	600 000	60 000	540 000
Peněžní prostředky a vklady na účtě	400 000	60 000	340 000
Hodnota majetku celkem	1 000 000	120 000	880 000

Pasiva

Dluhy	200 000
-------	---------

$$\frac{880\,000 \times 200\,000}{1\,000\,000} = 85\,000 \text{ (poměrná část pasiv odpovídající neosvobozenému majetku)}$$

Výpočet základu daně:

Celkový majetek	1 000 000
Osvobozený majetek	- 120 000
Poměrná část pasiv	- 176 000
Základ daně	704 000

2.4. Výpočet daně

Pro účely dědické daně, jak už bylo zmíněno, jsou poplatníci rozdělení do 3 skupin, které nelze zaměňovat s rozdělením dědiců do skupin pro účely dědění ze zákona. Zařazení do příslušné skupiny je dáno vztahem poplatníka (dědice) k zůstaviteli. Nabytí majetku dědění mezi osobami zařazenými v I. skupině je zcela osvobozeno od dědické daně. Příbuzní v řadě přímé a manželé tedy dědickou daň neplatí. Nevzniká jim ani povinnost podat daňové přiznání a soud, který vedl řízení o dědictví nezasílá v těchto případech správci daně stejnopis usnesení o dědictví, o odměně notáře a jeho hotových výdajích ani spis vedený o řízení o dědictví, ačkoli jinak je to jeho povinností. Výše daně ve II. a III. skupině je odvozena od daně darovací a činí polovinu daně vypočtené danou sazbou. Sazba daně narůstá s rostoucí výší základu.

Příklad dědění ve II. skupině:

V rámci dědického řízení po zesnulém dědí majetek jeho dva sourozenci bratr A a bratr B. Bratr A zdědil nemovitost, vyplatí druhému dědici podíl z nemovitosti a uhradí pasiva. Bratr B zdědil vklady a movité věci osobní potřeby a dále je mu vyplacen jeho bratrem podíl na nemovitosti.

Aktiva

Předmět	cena	osvobozeno	započte se do základu daně
Obytný dům	6 000 000		6 000 000
Pozemek	2 000 000		2 000 000
Movité věci			
Osobní potřeby	500 000	60 000	440 000
Vklady	600 000	60 000	540 000
Celkem	9 100 000	120 000	8 980 000

Pasiva

Pohledávky na nemovitosti a náklady na pohřeb 300 000

Základ daně u bratra A:

Neosvobozený majetek	8 000 000	(6 000 000 + 2 000 000)
Pasiva	- 300 000	
Povinná výplata podílu	- 3 300 000	(8 000 000 – 300 000 – 500 000 – 600 000 /:2)
Ke zdanění	4 400 000	

Základ daně u bratra B:

Neosvobozený majetek	980 000	(440 000 + 540 000)
Podíl od sourozence	3 300 000	
Ke zdanění	4 280 000	

Výpočet daně dědické u bratra A:

Legenda

Základ daně	4 400 000	
Sazba daně 4 %	161 000	65 000 + 96 000 (4 % z 2 400 000)
Částka x koeficient 0,5	80 500	
Daň (zaokrouhlená na Kč nahoru)	80 500	

Výpočet daně dědické u bratra B:

Legenda

Základ daně	4 280 000	
Sazba daně 4 %	156 200	65 000 + 91 200 (4 % z 2 280 000)
Částka x koeficient 0,5	78 100	

Daň (zaokrouhlená na Kč nahoru) 78 100

Řešení příkladu:

Sourozenci zaplatí na dani dědické na základě platebního výměru daň ve výši:

bratr A 80 500 Kč,

bratr B 78 100 Kč.

3 Darování

Přijetí daru je bezesporu příjemná věc, leč nese s sebou i daňovou povinnost. Přijmeme-li bezúplatně majetkový prospěch, uzavřeli jsme darovací smlouvu, jedná-li se o překročení každodenního rámce běžných darování (čokoláda, káva), ocitáme se v pásmu ohrožení daňovou povinností.

Příklad na poskytnutí bezúročné půjčky

Švagrová poskytla ženě svého bratra bezúročnou půjčku na jeden rok ve výši 1 300 000 Kč. Jelikož dochází k majetkovému prospěchu ve výši odpuštěného úroku, bude tento úrok předmětem daně darovací. Běžný úrok byl stanoven podle oceňovacího předpisu na 16,5 % ročně. Předmětem daně darovací tak bude částka ve výši 214 500 Kč (16,5 % z 1 300 000). Obdarovanou bude švagrová, které byl poskytnut tento majetkový prospěch. Jelikož však majetkový prospěch není od daně darovací osvobozen, bude poplatník zdaňovat celou částku ve výši 214 500 Kč. Obdarovaná je zařazena ve vztahu ke své švagrové ve II. skupině a základem daně je částka 214 500 Kč. Sazba daně činí 3%, tzn. že obdarovaný zaplatí na dani darovací částku ve výši 6 435 Kč.

Darování je bezúplatný převod vlastnictví věci z dárce na obdarovaného. Bezplatností darovací smlouvy se rozumí to, že se obdarovaný nezaváže poskytnout dárce nějakou protihodnotu vyjádřitelnou v penězích.

Při darování však také vzniká odpovědnost za vady a dárce je povinen při nabídce daru upozornit obdarovaného na vady, o nichž ví. Platí ale pouze na faktické a právní vady. V případě, že by dárce na tyto vady neupozornil, je obdarovaný oprávněn věc vrátit. Vrácením věci dárce zároveň i zaniká právní vztah z darování.

V případě, že se obdarovaný chová k dárce nebo členům jeho rodiny tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy, může dárce domáhat vrácení daru.

3.1 Načítání cen nabytého majetku pro daňové účely

Pokud se dar nabývá opakovaně, pak dochází v některých případech k započítávání dříve poskytnutých darů. Jedná se o případy, kdy jsou poskytovány dary od téhož dárce, stejnému obdarovanému v průběhu dvou po sobě jdoucích kalendářních roků. Pak se pro účely daně darovací sčítají tyto opakující se dary a tento součet cen pak tvoří základ daně.

Pokud by však v prvním roce byl darován majetek od daně neosvobozený a daň byla vyměřena, odečetla by se tato daň od daně vyměřené ve druhém roce z hodnoty majetku darovaného v obou letech. Do načítání cen nabytého majetku se započítává pouze movitý majetek.

Příklad 1:

Matka daruje své dceři v prvním roce automobil v hodnotě 1 200 000 Kč. Ve druhém roce pak daruje sbírku obrazů v hodnotě 1 900 000 Kč. Vztah matky a dcery je zařazen v I. daňové skupině a poplatníkem je nabyvatel. Nabytí movitého majetku je v tomto případě od daně darovací osvobozeno do výše 1 000 000 Kč, tzn. že daň v prvním roce by tedy byla vyměřena ze základu daně ve výši 200 000 Kč. Sazba daně v tomto případě činí 1 % a vyměřená daň by činila 2 000 Kč. Základem pro vyměření daně ve druhém roce by byla jednak hodnota majetku darovaného v prvním roce a k tomu by se připočetla hodnota majetku nabytého ve druhém roce. Celková hodnota nabývaného majetku by činila 3 100 000 Kč, která by byla snížena o hodnotu majetku od daně darovací osvobozené, tj. o 1 000 000 Kč. Základem daně by v tomto případě byla částka 2 100 000 Kč. Výpočet daně by byl proveden sazbou 23 000 Kč a 1,5 % ze základu přesahujícího 2 000 000 Kč. Vypočtená daň by tak činila 24 500 Kč. Tato výsledná daň by se však snížila o daň zaplacenou v prvním roce (o částku 2 000 Kč), konečná vyměřená daň ve druhém roce by činila částku 22 500 Kč.

Pro názornost načítání darovaných věcí si můžeme přiblížit další následující příklad.

Příklad 2:

Teta daruje synovci v prvním roce dar v hodnotě 40 000 Kč, což znamená, že je tento dar od daně osvobozen z důvodů, že vztah dárce a obdarovaného je zařazen do II. daňové skupiny, která představuje osvobození do výše 60 000 Kč. V druhém roce též dárce témuž obdarovanému daroval věc v hodnotě 30 000 Kč, což znamená, že základem daně je součet majetku darovaného v obou letech (tj. hodnota ve výši 70 000 Kč). Tato hodnota se sníží o hodnotu majetku osvobozeného (tj. 60 000 Kč). Základem daně v tomto případě bude částka ve výši 10 000 Kč a vyměřená daň bude činit (při sazbě 3 % ze základu daně) částku ve výši 300 Kč z nabytí majetku ve dvou po sobě jdoucích kalendářních letech.

Pokud by však dárce témuž obdarovanému daroval v třetím roce opět jakoukoli movitou věc, nepřičítala by se hodnota této věci již k hodnotě věci darované ve druhém roce. Hodnota by se však sčítala za předpokladu, že by došlo opět v následujícím roce k darování movité věci (tzn. ve čtvrtém roce).

Z výše uvedeného vyplývá, že vyměření daně z nabytí darovaného majetku ve dvou po sobě jdoucích kalendářních letech se vždy po dvouletém období uzavře. To však neplatí v případě, kdy obdarovaný v prvním a druhém roce nepřesáhne hranici majetku osvobozeného od daně a ve třetím roce by došlo k darování movité věci, pak by daň darovací byla vyměřena z hodnoty sečteného darovaného majetku za druhý a třetí rok.

Příklad 3:

Strýc daruje synovci v prvním roce sbírku motýlů v hodnotě 5 000 Kč a ve druhém roce

sbírku známek v hodnotě 52 000 Kč. Celková hodnota nabytého majetku ve dvou po sobě jdoucích kalendářních letech by činila 57 000 Kč, tzn. že nabytí tohoto majetku by podléhalo osvobození (II. skupina do výše 60 000 Kč). Jestliže by však strýc ve třetím roce daroval svému synovci další sbírku v hodnotě 30 000 Kč, pak by se hodnota věcí darovaných sčítala ve druhém a třetím roce.

Základem daně by pak byla hodnota 52 000 (druhý rok) + 30 000 (třetí rok), tzn. že celková hodnota darovaných věcí by pro účely daně darovací činila 82 000 Kč, která by byla snížena o hodnotu osvobozeného majetku (tj. 60 000). Základ daně by tvořila částka ve výši 22 000 Kč. Výsledná darovací daň by byla vyměřena ve výši 3 % ze základu daně, tj. 660 Kč.

3.2. Výpočet dílčí daně

Zásada daňové spravedlnosti je vyjádřena, že čím vyšší je základ daně, tím vyšší je i sazba daně. Při určení sazby daně je ovšem důležité si uvědomit, že základem daně nebude často celková hodnota majetku, ale příslušný podíl jednotlivého poplatníka, snížený o hodnotu majetku od daně osvobozeného.

Příklad:

Předmětem darování bude nemovitost v hodnotě 4 000 000 Kč, kterou daruje strýc svým dvěma synovcům, tzn. osobám zařazeným ve II. skupině, každá má stejný podíl. V této souvislosti je třeba upozornit, že darování nemovitosti nepodléhá osvobození. V tomto případě nebude vyměřena jedna daň ve výši 145 000 Kč, ale daň bude vyměřena každému obdarovanému zvlášť ve výši 65 000 Kč.

Legenda k příkladu: základ daně pro každého synovce je 2 000 000, celková daň 65 000 Kč.

Příklad na darování pozemku v I. skupině:

Předmětem darování je pozemek v ceně 5 000 000 Kč. Dárce je matka a obdarováni jsou její dvě dcery, a to obě stejným dílem.

Poplatníky daně jsou obdarované dcery a jsou zařazeny do I. skupiny. Základ daně bude pro obě dcery stejný, tj. 2 500 000 Kč. Sazba daně bude činit 23 000 Kč + 1,5 % z částky přesahující 2 000 000 Kč, tj. 7 500 Kč. Oběma dcerám bude vyměřena daň ve výši 30 500 Kč. Daňové přiznání podají v místě, kde se nachází pozemek.

Příklad na darování nemovitosti ve II. skupině s protiplněním

Předmětem darování je dům v hodnotě 13 000 000 Kč, který vlastní dva sourozenci stejným dílem. Bratr věnuje svoji polovinu nemovitosti sestře s podmínkou, že ho na dobu

neurčitou bude vyplácet každý rok 62 000 Kč.

Tato hodnota se bude považovat podle § 16 zákona o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí opakující se plnění a ocenění se pětinasobkem ceny ročního plnění.

V tomto případě bude částka opětujících se plnění dosahovat výše 310 000 Kč a z této hodnoty zaplatí daň z převodu nemovitostí převodce, tj. v tomto případě bratr. Polovina nemovitosti má hodnotu 6 500 000 Kč. Bezúplatně převedená část nemovitosti má hodnotu 6 190 000 Kč a z této hodnoty se bude vyměřovat daň darovací u obdarovaného.

Obdarovaná sestra je zařazena ve II. skupině. Základ daně činí 6 190 000 Kč a sazba daně bude činit 185 000 Kč + 5 % z částky přesahující 5 000 000 Kč, tj. daň 185 000 + 59 500 = 244 500 Kč, která bude vyměřena sestře a ta ji zaplatí.

Z hodnoty opakujících se plnění bude poplatníkem bratr, kterému bude vyměřena daň z převodu nemovitostí v sazbě 5 % ze základu daně, tj. z částky 310 000 Kč. Bratrovi bude vyměřena celková daň ve výši 15 500 Kč.

3.3 Dary a účetnictví

Pro dárce, pokud je účetní jednotkou, je považován tento výdaj nebo náklad za nedaňový. Dary se daňově zohlední u poplatníka daně z příjmů až teprve v daňovém přiznání za zdaňovací období jako odečitatelná položka snižující základ daně.

V případě, že byl poskytnut nepeněžní dar, který byl pořízen z prostředků pro podnikání nebo který byl poskytnut ve formě služby a výdaje na něj vynaložené byly již uplatněny jako daňové výdaje, je nutno upravit daňové výdaje (případné příjmy) podle předpisů pro účetnictví.

Příklad:

Podnikatel provozující obchod s kancelářskou technikou, který vede daňovou evidenci, věnuje škole ze svých zásob počítač a kopírku. Při jejich pořízení uplatnil výdaj jako daňový. V rámci závěrečných účetních operací za zdaňovací období pak má povinnost o tuto hodnotu darovaných předmětů buď snížit daňové výdaje nebo o tuto hodnotu zvýšit daňové příjmy.

V daňové evidenci se účtuje v peněžním deníku o darech jako o výdaji nesnižujícím základ daně. V účetnictví se dary účtují na účtě 543.

Pokud dary poskytla veřejná obchodní společnost nebo komanditní společnost, pak se posuzují jako dary poskytnuté jednotlivými společníky v. o. s. nebo komplementáři k. s. a rozdělují se stejně jako základ daně. Takto rozdělenou část darů uplatňují pak ve svém daňovém přiznání.

3.4 Vazba darů na daň z příjmů

Dary mají velmi úzkou vazbu na daň z příjmů, jelikož některé majetkové prospěchy či nabytí jsou zdaňovány právě daní z příjmů. Kromě vazby na daň z příjmů souvisí také u plátců DPH dary s daní z přidané hodnoty. Důležitým rozeznávacím znakem mezi daní z příjmů a daní darovací je u fyzických osob zejména:

a) dani darovací podléhá zejména:

- vydání nebo darování nemovitostí či movitých věcí a majetkových práv,
- nabytí daru fyzickými osobami v souvislosti s provozováním činností školských a zdravotnických zařízení, zařízení na ochranu opuštěných zvířat nebo ohrožených druhů zvířat.

Příklad na dary podléhající dani darovací:

Lékař obdrží darem od svého pacienta 50 000 Kč na pořízení nového laboratorního přístroje. Tento dar bude podléhat dani darovací (bude však osvobozen).

b) daní z příjmů podléhají např.:

- dary přijaté v souvislosti s výkonem činnosti podle § 6 zákona o daních z příjmů,
- dary přijaté v souvislosti s výkonem činnosti podnikání nebo jiné samostatné výdělečné činnosti.

Příklady na dary podléhající dani z příjmů

Příklad 1:

Zaměstnanec obdrží darem od svého zaměstnavatele výrobek, který jeho zaměstnavatel vyrábí. Dar podléhá dani z příjmů a zdanění proběhne tak, že hodnota tohoto daru (cena obvyklá) bude přičtena zaměstnanci ke zdanitelné mzdě.

Příklad 2:

Obec poskytla členům obecního zastupitelstva dary jako odměnu za práci. Tyto dary budou podléhat dani z příjmů, jelikož souvisí s výkonem činností těchto členů pro obec.

Příklad 3:

Podnikatel (fyzická osoba) obdrží od svého obchodního partnera dar např. v podobě reklamního předmětu v ceně obvyklé 1 500 Kč. Dar bude podléhat dani z příjmu, jelikož souvisí s podnikáním.

Dalším podstatným rozeznávacím znakem mezi darovací daní a daní z příjmů je vznik určitého majetkového prospěchu, které je prováděno bezúplatně a bez jakéhokoli protiplnění. Pokud nejsou přímo ze zákona o dani z příjmů považovány za předmět daně z příjmů, pak jsou předmětem daně darovací.

3.5 Vazba daru na daň z přidané hodnoty

3.5.1 Peněžitý dar

Pokud dárce např. podnikatelský subjekt (plátce DPH) poskytne obdarovanému peněžní dar, pak tento dar DPH na výstupu nepodléhá.

3.5.2 Dar z vlastních zásob

Pokud dárce (podnikatelský subjekt – plátce DPH) poskytne dar, např. zboží z vlastních zásob (nebo jakákoliv vlastní zdanitelná plnění), dochází podle zákona o DPH ke zdanitelnému plnění a plátce DPH je povinen uplatnit daň na výstupu z ceny obvyklé a vystavit doklad o použití. Daň na výstupu by však plátce neuplatnil v případě, že si neuplatnil odpočet daně na vstupu, když dar kupoval.

3.5.3 Dary v podobě reklamních a propagačních předmětů

Jestliže podnikatelský subjekt (plátce DPH) poskytne darem reklamní a propagační předmět (jak vlastní výrobek, tak i nakoupený), jehož pořizovací cena za jeden kus nepřevyší 500 Kč (bez daně) a zároveň zboží není předmětem spotřební daně, pak v tomto případě se daň na výstupu neuplatní. Pokud by však cena bez daně přesáhla hodnotu 500 Kč, pak by se daň na výstupu uplatnila. Obdobně se pak daň na výstupu uplatní i v případě, že reklamním a propagačním darem je zboží, které je předmětem spotřební daně (např. alkoholické nápoje nebo cigarety). Z hlediska účetnictví a daní z příjmů nejsou tyto reklamní a propagační předměty u dárců považovány ve své podstatě za dary a nebude o nich jako o darech účtováno, ale budou považovány za náklady (výdaje) na reklamu a propagaci.

4 Převádění nemovitostí

Převodem nemovitosti se rozumí úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti z jedné osoby na druhou včetně vypořádání podílového spoluvlastnictví. Při prodeji je prodávající povinen zaplatit daň z jejího převodu. Kupující je v tomto případě ručitelem. Základem daně je cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku nebo cena sjednaná dohodou. Platí vždy ta vyšší. Zaokrouhluje se na celé stokoruny nahoru.

Prodej rodinného domu za cenu nižší než odhadní

Občan prodá druhému občanovi rodinný dům za dohodnutou cenu ve výši 2 930 000 Kč, cena odhadní činí 3 200 000 Kč.

Základem daně bude cena odhadní, tj. 3 200 000 Kč. Sazba daně 3 %, daň činí 96 000 Kč a zaplatí ji prodávající.

Prodej rodinného domu za cenu vyšší než odhadní

Občan prodá druhému občanovi rodinný dům za dohodnutou cenu ve výši 3 900 000 Kč, cena odhadní činí 2 930 000 Kč.

Základem daně bude cena dohodnutá, tj. 3 900 000 Kč. Sazba daně 3 %, daň činí 117 000 Kč a zaplatí ji prodávající.

4.1 Nemovitosti a vazba na daň z příjmů

Předmětem daně z příjmů fyzických osob jsou také příjmy z prodeje nemovitostí, bytů a nebytových prostor, ale zdaňovány jsou jen za určitých okolností, jelikož zde existují osvobození uvedená v § 4 odst. 1 písm. a), písm. b) a písm. g) zákona o daních z příjmů.

Proto je důležité nejprve rozdělit nemovitosti do dvou skupin podle skutečnosti:

- 1) zda se jedná o byty nebo obytné domy s nejvýše dvěma byty včetně souvisejících pozemků,
- 2) nebo zda se jedná o ostatní nemovitosti, byty nebo nebytové prostory neuvedené v první skupině.

Osvobození je vázáno na splnění zákonem stanovených podmínek a to:

- 1) časového testu od nabytí do prodeje, který je pro první skupinu stanoven na dobu dvou let a ve druhé skupině na dobu pěti let,
- 2) bydliště v nemovitostech,
- 3) nezahmutím nemovitostí do obchodního majetku.

Příklad 1:

Vlastník obytného domku se dvěma byty prodal v roce 2003 tento domek, který koupil v roce 1996. V domku však nebydlel a ani jej nevložil do obchodního majetku. Podmínky uvedené v § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů nebyly splněny, tzn. že se postupuje podle § 4 odst. 1 písm. b), ale jelikož doba mezi nabytím a prodejem je delší jak pět let, tak příjem za prodej domku je od daně osvobozen.

Příklad 2:

Vlastník obytného domku se dvěma byty prodal v roce 2003 tento domek, který koupil v roce 2000. V domku bydlel pouze jeden rok a do obchodního majetku jej nevložil. Podmínky uvedené v § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů nebyly splněny, tzn. že se postupuje podle § 4 odst. 1 písm. b). Jelikož doba mezi nabytím a prodejem domku není od daně osvobozena, bude podléhat zdanění podle § 10.

Příklad 3:

Vlastník bytu v osobním vlastnictví prodal v září 2003 tento byt. Vlastník byt zakoupil v květnu 2000 a v tomto bytě bydlel od listopadu roku 2000 až do jeho prodeje. Podmínky uvedené v § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů byly splněny, tzn. že prodej bytu je od daně osvobozen.

Příklad 4:

Podnikatel měl v obchodním majetku obytný domek se dvěma byty, který využíval ke svému podnikání. V únoru 2001 však tento domek vyřadil z obchodního majetku, jelikož koupil jinou nemovitost. V domku, který byl vyřazen z obchodního majetku, bydlel. V srpnu 2003 však domek prodal. Podmínky uvedené v § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů byly splněny, tzn. že prodej domku je od daně osvobozen.

Příklad 5:

V roce 1996 zdělila fyzická osoba po svém otci činžovní dům, který zůstavitel nabyt v roce 1992 v restituci. V roce 1998 však dědic (syn zůstavitele) tento činžovní dům prodal. Nemovitost nebyla zahrnuta do obchodního majetku. Podmínky uvedené v § 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů byly splněny, tzn. že prodej činžovního domu je od daně osvobozen, jelikož do časového testu pěti let se zahrnuje doba, po kterou byla nemovitost prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele.

Příklad 6:

Fyzická osoba obdržela v roce 2000 darem rekreační chatu. V roce 2003 však vlastník chatu prodal. Příjem z prodeje rekreační chaty bude podléhat zdanění podle § 10, jelikož nebyl splněn pětiletý časový test.

Pokud příjmy z převodu vlastních nemovitostí nepodléhají osvobození podle § 4 zákona o daních z příjmů, pak samozřejmě podléhají zdanění jako ostatní příjmy. Proti tomuto příjmu lze uplatnit výdaj z ceny nemovitosti, za kterou poplatník nemovitost prokazatelně nabyl. V případě, že jde o nemovitost, která byla zděděná nebo darovaná, pak je výdajem cena zjištěná pro účely daně dědické a darovací.

Jde-li o hmotný majetek odpisovaný, který byl zahrnut do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné činnosti nebo sloužil k pronájmu, je výdajem zůstatková cena. Výdajem jsou též částky prokazatelně vynaložené na technické zhodnocení, opravu a údržbu věci, včetně dalších výdajů souvisejících s uskutečněním prodeje s výjimkou výdajů na osobní potřebu poplatníka.

4.2 Nemovitosti a DPH

Pokud plátce daně z přidané hodnoty převádí nemovitost, kterou má ve svém obchodním majetku i s pozemkem a zároveň stavba by byla převáděna v období do dvou let po kolaudaci nebo do dvou let po nabytí stavby, popř. by se jednalo o stavbu nedokončenou, pak prodej stavby nebude od daně z přidané hodnoty osvobozen a cena stavby bude podléhat zdanění. V těchto případech je nutné kupní cenu rozdělit na cenu pozemku (není zdanitelným plněním) a cenu stavby (podléhá sazbě 5 %).

Příklad 1:

Plátce daně z přidané hodnoty (fyzická osoba – podnikatel) vlastní rodinný domek, který není součástí jeho obchodního majetku a nyní ho prodává. Prodej nemovitosti není předmětem daně z přidané hodnoty.

Příklad 2:

Plátce daně z přidané hodnoty (fyzická osoba – podnikatel) vlastní pozemek, který je součástí jeho obchodního majetku a tento pozemek prodává. Prodej pozemku není předmětem daně z přidané hodnoty.

Příklad 3:

Plátce daně z přidané hodnoty (fyzická osoba – podnikatel) vlastní nemovitost i s pozemkem, který tvoří součást jeho obchodního majetku. Nemovitost nabyl v roce 2003 a prodává ji v roce 2004. Prodej pozemku nebude předmětem daně z přidané hodnoty. U stavby však nebyla splněna podmínka pro osvobození, proto bude stavba zdaněna sazbou ve výši 5 %.

Příklad 4:

Plátce daně z přidané hodnoty (společnost s ručením omezeným) prodává nedokončenou stavbu. Prodej této stavby bude podléhat sazbě ve výši 5 %.

5 Věcné břemeno

V souvislosti s nemovitostmi je úzce spojen i pojem věcné břemeno. Znamená omezení vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného a má výhradně vazbu k nemovitostem (k pozemkům a stavbám spojeným se zemí pevným základem). Toto omezení má však i důsledky pro každého dalšího nového vlastníka takové nemovitosti, jelikož věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.

Právo odpovídající věcnému břemeni je spojeno buď s vlastnictvím určité nemovitosti (např. přes pozemek vede cesta), nebo patří určité osobě (v tomto případě však zaniká její smrtí, např. otec, který darovala dům své dceři s rodinou, v něm bude do konce svého života bydlet).

Na jedné straně je tedy subjekt označený jako povinný. Ten, který má určitou povinnost - vlastník pozemku. A na druhé straně je subjekt označený jako oprávněný. Ten, který má právo něco užívat. Povinným i oprávněným subjektem může být jak fyzická, tak právnická osoba.

V případě převodu nebo přechodu nemovitostí přecházejí práva z věcného břemene, která jsou spojena s vlastnictvím nemovitosti i na nového vlastníka (nabyvatele). Nabyvatel věcného břemene je poplatníkem daně z převodu nemovitostí, a to z hodnoty odpovídající věcnému břemeni. V případě dědění přecházejí tato práva a povinnosti na dědice po zůstaviteli. Obdobně je tomu v případě darování. U nemovitosti, která je předmětem dědictví nebo darování (bezúplatného převodu), se odčítá od základu daně hodnota věcného břemene jako cena jiných povinností.

Příklad:

Fyzická osoba A vlastní pozemek se studnou. Pozemek je zatížen věcným břemenem, které umožňuje dvěma dalším subjektů - fyzické osobě B a C čerpat ze studny vodu. Fyzická osoba A je povinným subjektem, fyzické osoby B a C jsou subjekty oprávněnými.

Nutno připomenout, že ani občanský zákoník a ani žádný jiný legislativní předpis neuvádí výčet nebo seznam věcných břemen. V praxi se nejčastěji setkáváme s již zmíněnými cestami vedoucími přes pozemek, studnou na pozemku, možností doživotního užívání části nemovitosti, ale i např. s umístěním inženýrských sítí, energetických staveb apod.

Věcná břemena vznikají:

- písemnou smlouvou,
- ze závěti,
- dohodou dědiců,
- rozhodnutím příslušného orgánu (stavební úřad, soud, pozemkový úřad),

- ze zákona,
- výkonem práva (vydržením).

Musí být u příslušné nemovitosti zapsáno v katastru nemovitostí. Oprávněný subjekt může nabýt věcné břemeno úplatně např. na základě písemné smlouvy - nejčastěji při budování energetických rozvodů, kanalizací, vodovodů, přípojek, stožárů apod., nebo bezúplatně např. ze závěti nebo dohodou o bydlení dárce v darované nemovitosti.

5.1 Věcná břemena a daň z příjmů

V případě úplatného nabytí věcného břemene je takto získaný příjem předmětem daně z příjmů. Je-li povinným subjektem (vlastníkem nemovitosti) fyzická osoba, připadají v úvahu tři variantní řešení:

1. příjem je od daně osvobozen

Podle § 4 odst. 1 písm. zd) jsou od daně z příjmů fyzických osob mj. osvobozeny příjmy jako náhrada za věcné břemeno vzniklé ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu podle zvláštního předpisu.

Příklad:

Fyzická osoba je omezena ve svých právech užívat bez omezení svůj pozemek tím, že přes něj vede vodovod. Za zmíněné břemeno obdržela částku 15 000 Kč.

Příjem je osvobozen od daně, fyzická osoba jej nezdaňuje a ani jej neuvádí v daňovém priznání.

2. příjem z podnikání (§ 7 zákona o daních z příjmů)

V případě, kdy se věcné břemeno vztahuje k nemovitosti, kterou má fyzická osoba zahrnutou ve svém obchodním majetku, příjem z úplatného zřízení věcného břemene je součástí příjmů z podnikání či z jiné samostatné výdělečné činnosti.

Příklad:

Na pozemku, který má fyzická osoba zahrnutý ve svém obchodním majetku je cesta. Fyzická osoba uzavře se dvěma sousedy smlouvu o zřízení věcného břemene, podle které sousedé mohou cestu používat. Sjednaná cena činí 8 000 Kč ročně.

Příjem je součástí příjmů z podnikání.

Pokud by příjemcem byl podnikatel, který vede účetnictví a příjem by ve vztahu ke zdaňovacímu období nebyl rovnoměrný, bylo by nutno jej časově rozlišit.

3. ostatní příjem (§ 10 zákona o daních z příjmů)

Příjem, který získá fyzická osoba při úplatném zřízení věcného břemene k nemovitosti nezahrnuté v obchodním majetku je ostatním příjmem. Poplatník jej musí uvést ve svém daňovém přiznání a zdanit v tom zdaňovacím období, ve kterém jej obdrží. Příjem z úplatného zřízení věcného břemene u právnické osoby je součástí jejích celkových výnosů. Zatímco subjektům povinným vzniká při zřízení úplatného věcného břemene zdanitelný příjem, subjektům oprávněným vznikají daňové výdaje.

V případech věcných břemen jako jsou inženýrské sítě či různé energetické stavby jsou výdaje spojené se získáním věcného břemene vždy součástí vstupních cen těchto staveb a teprve po jejich dokončení budou odpisovány. V ostatních případech má věcné břemeno nejčastěji charakter nehmotného majetku a uplatnění souvisejících výdajů jako daňových, záleží na dalších konkrétních podmínkách:

- a) je-li oprávněný fyzickou osobou a vede daňovou evidenci, je platba vždy daňovým výdajem a to v tom zdaňovacím období, kdy je uskutečněna,
- b) je-li oprávněný fyzickou osobou a vede účetnictví nebo osobou právnickou a cena věcného břemene nepřevyší částku 60 000 Kč nebo ji převyší, avšak doba využitelnosti bude jeden rok a méně (věcné břemeno je zřízeno maximálně na dobu jednoho roku), jedná se o daňový výdaj (případně časově rozlišený),
- c) je-li oprávněný fyzickou osobou a vede účetnictví nebo osobou právnickou a cena věcného břemene převyší částku 60 000 Kč a doba využitelnosti bude delší než jeden rok, částka bude odpisována rovnoměrně po dobu 72 měsíců.

Když jsou ale sjednány pravidelné platby (měsíční, čtvrtletní nebo roční), jsou ve věcné a časové souvislosti daňovými výdaji, i když vcelku převyší částku 60 000 Kč. Věcné břemeno takto ztrácí charakter nehmotného majetku a je blíže nakupovaným službám.

5.2 Daň darovací a daň z převodu nemovitostí

Ani v případě bezúplatného zřízení věcného břemene není tento akt zcela prostý daňových povinností. V úvahu připadá daň darovací nebo daň z převodu nemovitostí.

Předmětem daně darovací je podle § 6 odst. 1 písm. b) zákona o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí i jiný majetkový prospěch. Bezúplatné zřízení věcného břemene je pro oprávněný subjekt takovým majetkovým prospěchem. Ten musí podat přiznání k dani darovací a majetkový prospěch (bezúplatně zřízené věcné břemeno) zdanit.

Příklad:

Právnická osoba má na pozemku cestu. Bezúplatně umožní přes ní přejíždět fyzické osobě, která má na sousedním pozemku rekreační chatu a přejezdem se pro něj podstatně zlepší dostupnost chaty.

Fyzická osoba musí podat přiznání k dani darovací a majetkový prospěch zdanit.

Podle § 9 odst. 1 písm. b) zákona o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí je předmětem daně z převodu nemovitostí bezúplatné zřízení věcného břemene (nebo jiného obdobného plnění) při nabytí nemovitosti darováním. Tyto případy jsou poměrně časté.

Příklad:

Strýc daruje rodinný dům svému synovci (cena stanovená pro účel daně darovací je 6 000 000 Kč). Současně je zřízeno věcné břemeno ve formě doživotního užívání dvou samostatných místností a společného příslušenství tetou. Cena takto zřízeného věcného břemene je 200 000 Kč.

Synovec podá přiznání k dani darovací, kdy základ daně činí 5 800 000 Kč (6 000 000 Kč - 200 000 Kč). Strýc pak podá přiznání k dani z převodu nemovitostí, základ daně je 200 000 Kč.

5. 3 Ocenění věcného břemene

Ve všech výše uvedených případech ve kterých vznikají v souvislosti s věcným břemenem daňové povinnosti, je třeba věcné břemeno správným způsobem ocenit. Cenu věcného břemene lze pochopitelně sjednat. V těchto případech, až na výjimky, platí smluvní volnost. Toto ustanovení je nutno respektovat tehdy, když oprávněná osoba je s osobou povinnou osobou spřízněnou. Cena by pak měla být v obvyklé výši.

Závěr

Nejobvyklejšími formami pro bezúplatné získání majetku jsou dědění a darování. Daň dědická i darovací mají shodnou výpočtovou základnu a liší se pouze v detailech. Ty však mohou v konkrétním případě vyústit v jinou daňovou povinnost. V obou případech vznikají daňové povinnosti osobě, která nabývá majetek. Při dědění vlastně ani jiná možnost není. Chtít po nebožtíkovi podávat daňové přiznání je absurdní. Při darování by teoreticky mohl být poplatníkem dárce, ale tuto možnost zákon vcelku logicky vylučuje a daňová povinnost připadá na nabyvatele. Pro stanovení výše daňové sazby je rozhodující vztah dědice, případně nabyvatele vůči zůstaviteli, případně dárce. Zásada je jednoduchá: čím bližší příbuznost mezi zmiňovanými subjekty, tím menší daňová povinnost poplatníkovi vzniká.

Nyní chci shrnout mé poznatky a dojmy a z toho vyvodit odpověď na otázku, zda je výhodnější majetek darovat nebo dědit u nejčastějšího převodu mezi příbuznými v řadě přímé, konkrétně v případě matky a dcery. Kdy matka by chtěla poradit, zda je daňově výhodnější dceři majetek darovat, či uskutečnit přechod tohoto majetku až dědictvím – po její smrti.

V dané věci by šlo o převod či přechod mezi matkou a dcerou - tedy mezi příbuznými v řadě přímé. Účastníci I. skupiny jsou z daňového hlediska nejvíce zvýhodněni, a to jak u daně darovací, tak u daně dědické. Pokud jde o dědění, tak by v tomto případě bylo zcela osvobozeno od daně. Dědicové z této skupiny nepodávají ani žádné daňové přiznání finančnímu úřadu.

U darování u osob v I. skupině existuje poměrně rozsáhlé osvobození od daně, např. u movitých věcí osobní potřeby do hodnoty jednoho miliónu a taktéž u vkladů či peněžních prostředků, které jsou předmětem daru. U daně darovací je nutné uvážit, že darování je dvoustranným právním úkonem, že tedy ohledně daru musí existovat výslovný souhlas obdarovaného v již zmíněné darovací smlouvě. A zamýšlený obdarovaný si musí rovněž ujasnit - ještě před podpisem darovací smlouvy - že jestliže dar přijme, je potom sám poplatníkem daně darovací!

Výhodnější bude dražší movité věci (včetně vkladů u peněžních ústavů a cenných papírů) a zvláště pak nemovitosti (pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem) získat až z titulu dědictví. Navíc vlastník neriskuje, že jej potká nevděk obdarovaných. Vymezení příbuzenské vazby je tedy první věc, kterou by měl poplatník udělat při dědění i obdarování.

Následně může přiřadit příslušnou daňovou sazbu. Platí rovnice, že čím větší majetek poplatník získává, tím vyšší daňová sazba mu připadá. Velmi důležitá je ovšem doložka v příslušném zákoně, která říká: „Při výpočtu daně dědické se výsledná částka daně násobí koeficientem 0,5.“ Jinými slovy: „Dědění je v porovnání s darováním z pohledu nároků finančního úřadu za poloviční cenu“.

Poplatník by zároveň neměl zapomenout na poměrně obsáhlá daňová osvobození. Asi nejdůležitější osvobození je od daně dědické, pokud dochází k dědění mezi osobami v přímé linii. Navíc poplatník nemá žádné povinnosti vůči finančnímu úřadu. Zaplatí jen odměnu notáři, kterého soud pověřil vyřízením pozůstalosti. Při dani darovací je poplatník v přímé linii osvobozen pouze v případě, že získává movité věci osobní potřeby do hodnoty jednoho milionu korun. Pokud by tedy dceři darovala matka nemovitost např. za 700 000 Kč, pak by na rozdíl od dědění musela zaplatit darovací daň. Jenom pro ilustraci by její výše činila jedno procento tedy sedm tisíc korun. Sazba daně stoupá s hodnotou daru. Stejně je osvobozeno darování vkladů na účtech u bank a poboček zahraničních bank působících v České republice, hotových peněz, valut a cenných papírů v tuzemsku, a to rovněž do úhrnné hodnoty 1 000 000 Kč. Dále je důležité vzít v úvahu, že daň se vyměřuje a vybírá pouze z té části hodnoty majetku, která převyšuje tyto částky. Osvobození platí pro každého jednotlivého poplatníka (obdarovaného) zvlášť. Na darování nemovitostí se žádné osvobození nevztahuje. Také pro jiné osoby než manžela (manželku) a přímé příbuzné v pokolení přímém je většinou výhodnější dědit než být obdarován – pro ně je daň dědická stanovena v poloviční výši ve srovnání s daní darovací.

Mnozí nevědí, že také nabytí práva z věcného břemene podléhá dani. Stává se totiž velice často, že darující nevědí, že i oni mají povinnost zaplatit daň v případě, že si vymíní užívat část domu. Pokud by si matka vymínila v darovací smlouvě, že budou po určité době používat určené prostory, zajišťuje si toto právo tzv. věcným břemenem. To znamená, že kdyby se takováto nemovitost prodávala, prodává se i s věcným břemenem, a ten, v jehož prospěch je břemeno zapsáno, může dále v nemovitosti bydlet i s novým vlastníkem. Věcné břemeno podle občanského zákoníku "omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat". V uvedeném případě omezuje dceru (nového vlastníka) nemovitosti v tom, že je povinna strpět, že určené prostory v její nemovitosti užívá matka, a to většinou až do konce jejího života. Dcera zaplatí daň darovací, ale také matka zaplatí daň, a to z majetku, který stále používá a ke kterému pravděpodobně má pocit vlastnictví. Ona darovala dceři dům, ale tu část, která je určena věcným břemenem, dostane dcera až po smrti matky. Z části určené věcným břemenem se také neplatí daň darovací - tato část se pro účel daně darovací vyjme ze základu daně. Chtěla bych ještě podotknout, že takto se zdaňuje bezúplatné zřízení věcného břemene. V případě jeho úplatného zřízení zdaní příjemce platby tuto částku daní z příjmů a ten, v jehož prospěch bylo věcné břemeno úplatně zřízeno, žádnou daň z převodu nemovitostí neplatí.

Poplatník může samozřejmě snížit daňový základ o některé položky, které nějakým způsobem snižují hodnotu získaného majetku děděním nebo případně darováním. Může jít například o dluhy zůstavitele, které automaticky přecházejí na dědice, o odměny vyplacené notáři či poradci v souvislosti s dědickým řízením či vypracováním darovací smlouvy apod. Bezúplatný převod nebo přechod majetku podléhá jednorázovému bernímu odvodu - dani darovací nebo dani dědické.

Dále pokud se někdo rozhodne sepsat darovací smlouvu sám, musí dát pozor na to, aby obsahovala všechny náležitosti. Je důležité, aby smlouva obsahovala přesné údaje o dárci i obdarovaném. Důležité je, si také uvědomit, zda je dcera vdaná a mladí manželé mají takzvané bezpodílové spoluvlastnictví, a to má většina, stane se automaticky spoluvlastníkem i zeť. Součástí musí být i přesný popis nemovitosti a znalecký posudek, který určuje cenu domu.

Završením celého procesu a konečným potvrzením o novém vlastníkovi je zápis do katastru nemovitostí. K tomu je potřeba přiložit několik dokumentů, jejichž seznam visí na nástěnkách většiny katastrálních úřadů. Nejdůležitějším z nich je takzvaný návrh na vklad do katastru, který je v podstatě žádostí o registraci změny vlastníka a jehož vzor lze také na katastru získat. Další důležitou listinu musí dodat dárce. Je to jeho kupní smlouva nebo v případě, že dům stavěl sám, například kolaudační rozhodnutí. Součástí složek je také výpis z katastru ještě se jménem dárce.

Dostat dárek v podobě domu je sice příjemná věc, i ona má svou pihu na kráse, podání přiznání. Když je poplatník povinen zaplatit daň, pak musí podat místně příslušnému správci přiznání daně. Měl by tak učinit do 30 dnů od pravomocně skončeného řízení o dědictví. Pokud jde o darování, pak by tak měl učinit do 30 dnů od uzavření darovací smlouvy.

Zpracováním tohoto tématu bylo pro mě velkým přínosem. Hlouběji jsem pronikla do problematiky majetkových daní tzv. trojdaní a poznala většinu problému, jenž se sebou všechny formy získání majetku obnáší. Jestliže se v budoucnu ve svém životě setkám s řešením dané problematiky, budu mít konkrétní představu o výhodách a úskalích daných variant.

Resumé

Effektive Bewertung der Vermögenssteuern aus der Ansicht des Einzahlers

Für die bakkalaureue Arbeit habe ich das Thema „Ejektive Bewertung der Vermögenssteuern aus der Ansicht des Einzahlers gewählt. In unserem steuerlichen System sind neben den Steuern des Rentemodells, d.h. die Einkommensteuern, auch die Vermögenssteuern - d.h. die Straßensteuer, die Immobiliensteuer, die Erbschaftssteuer, Schenkungsteuer und Grunderwerbssteuer. In allen diesen Steuern kam es im Verlauf im Jahre 1993 zu größeren oder kleineren Wechsels.

Im Bereich der Vermögenssteuern sind sehr nahe die Erbschaftssteuer und Schenkungsteuer, denn jedesmal es zu der Besteuerung des kostenlosen Erwerbes des Vermögens. An dem ersten Stelle muß man den grundsätzlichen Unterschied zwischen der Schenkung und dem Erbfall. Während ist die Schenkung an die Willensäußerung und die Rechtshandlung des Gebers gründen. Der Erbfall wird nicht auf den Grund der Rechtshandlung. Man kann nur im Fall des Todes des Erblassers erben.

Wenn man den Kindern oder den Verwandten das Haus, die Wochenendhäuser oder andere Immobilienschenken will, oft verkracht es bei Feststellungen, wieviel der Front und welcher Prozeduren miss man absolvieren. Nichts auch ist es nicht umsonst. Wer schnell es gibt, zweimal es gibt. Manchmal prüft man sich später kompliziert, wer und was bekam und wie kann man beurteilen z.B. das Geschenk aus der Sicht der Steuern. Die Freude aus dem hochwertigen Geschenk kann die Pflicht aus der weggeführten Besitzsteuer der Schenkung oder der Erbschaft verderben, sowie die Trauer aus dem Verluste des Nahes vertiefen.

Meisten von uns lösen oder werden einmal eine aus dieser Steuer lösen, vor allem im Zusammenhang mit den Fragen der Wohnung. In dieser Situation muss man sich voraus durchdenken, was wird Beste, abwiegen jeder Schritt, denn die Aufpralle weit schlechter werden können. Die Frage, mit der wir sich oft antreffen: „Ist es besser den Besitz der Nachkommen während des Lebenslauf überführen, oder mit ihm nicht rühren und alles bis für die Zeit nach dem Tod des Erblassers lassen?“ Diese Angelegenheit sieht meist anders der, wem der Besitz jetzt gehört, und auseinander des, wer freut sich, dass er es in Zukunft besitzen wird. Jemand kann während der Nacht reich werden, zweite erbt paar des Kleingeldes und vor allem viel der Sorgen, aber beide müssen ihre Pflichten erfüllen.

In meinem Arbeit habe ich sich vor allem auf der Schenkungsteuer, Erbschaftssteuer und Grunderwerbssteuer sgn. die Dreisteuern und ihre Problemen gezielt. Am meisten sind die Überführung und Übergänge des Vermögens zwischen den Verwandeten. In diesem Zusammenhang muss man ein Problem steuerlicher Vorteilhaftigkeit oder die Frage lösen: „Was ist besser – die Schenkung oder der Erbe?“. Was war das Ziel meiner bakkalaureuen Arbeit und an diese Frage habe ich in dem Schluß der Arbeit beantwortet. Vorteilhafter ist es die teurere Sachen und besonders dann Immobilien (Grundstücke und Bauten) erben.

Darüber der Steuerzahler hat nicht keine Verpflichtungen gegenüber dem Finanzamt.

Bei Schenkungsteuer ist der Steuerzahler nur in direkter Linie befreit. Die Befreiung zählt für jedes einheitlich. Für die Schenkung von Immobilien zählt keine die Befreiung. Der Steuerzahler kann selbstverständlich steuerliche Grundlage um einige die Posten (z.B. um die Schulden des Erblassers, um die Entlohnungen für den Notar oder Berater) erniedrigen.

Das Geschenk ist zwar angenehme Sache, aber der Steuerzahler muss die Steuer bezahlen und Geständnis reichen.

Die Bearbeitung des Themas ist für mich großer Beitrag. Ich habe mit den Problemen der Vermögenssteuern kennengelernt. Wenn ich sich in Zukunft in meinem Leben mit diesem Problem begegnen, werde ich konkrete Vorstellung des Vorteiles und des Nachteiles jeder Variante haben.

Literatura:

- BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. 1 vyd. Praha: Linde, 1996. 492 s. ISBN 80-7201-017-4,
- BURDA, Z., MUNZAR, V., SVOBODOVÁ, A. *Účetnictví pro 2. ročník obchodních akademií*. 2 vyd. Praha: Fortuna, 1994. 130 s. ISBN 80-7168-105-9 ,
- KLEISNER, V., MUNZAR, V. *Účetnictví pro 3. ročník obchodních akademií*. 1 vyd. Praha: Fortuna, 1994. 130 s. ISBN 80-7168-106-7,
- KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí po novele*. 4. vyd. Praha: Linde, 1996. 287 s. ISBN 80-7201-043-3,
- LINHART, J. *Jednoduché účetnictví 1999*. 1 vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 100 s. ISBN 80-7169-780-X,
- MÁCHA, P. *Dědění, darování a převádění nemovitostí v praxi*. 1. vyd. Praha: Newsletter, 1999. 302 s. ISBN 80-85985-41-1,
- MIKEŠ, J., MUZIKÁŘ, L. *Dědické právo*. 1. vyd. Praha: Linde, 2003. 333 s. ISBN 80-7201-422-6,
- PROCHÁZKOVÁ, D. *Odpisy hmotného, nehmotného a jiného majetku*. 7 vyd. Ostrava: Mirago - Ing. Miroslava Górecká, 1997. 120 s. ISBN 80-85922-42-8,
- SMRČKA, L., VOHARČÍKOVÁ, J. *Antidaňový lexikon*. 1 vydání. Praha: Verlag Dashofer, 1998. ISBN 80-902247-5-X,
- ŠAMÁREK, J., VAVRALA, P. *Ekonomika podniku II*. 1 vyd. Opava: VAŠA , 1996. 132 s.,
- *Daňové zákony 2005 v úplném znění*. Anag, 2005. 136 s. ISBN 80-7263-247-7,
- *Podvojně účetnictví 1999*. 1 vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 228 s. ISBN 80-7169-590-4.